



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

조경학석사 학위논문

서울 독산동과 연남동의
세대별 거주환경 선호 차이에 대한 연구

A Study on the Difference
of Residential Preferences by Generation
in Seoul's Doksan-dong and Yeonnam-dong

2018년 8월

서울대학교 환경대학원
환경조경학과 도시설계전공
김 경 동




서울 독산동과 연남동의 세대별 거주환경 선호 차이에 대한 연구

지도교수 김 세 훈

이 논문을 조경학석사 학위논문으로 제출함
2018년 4월

서울대학교 환경대학원
환경조경학과 도시설계전공
김 경 동

김경동의 석사 학위논문을 인준함
2018년 6월

위 원 장 成鍾祥 (인) 
부위원장 孫鎬勳 (인) 
위 원 김세훈 (인) 

서울 독산동과 연남동의 세대별 거주환경 선호 차이에 대한 연구

서울대학교 환경대학원
환경조경학과 도시설계전공
김 정 동

위 논문은 서울대학교 및 환경대학원 환경조경학과 학위논문
관련 규정에 의거하여 심사위원의 지도과정을 충실히
이수하였음을 확인합니다.

2018년 8월

위 원 장 이동진 (서울대학교 환경대학원 교수)

부위원장 孫錫勳 (서울대학교 환경대학원 교수)

위 원 김세훈 (서울대학교 환경대학원 교수)

국 문 초 록

생애주기에 따라 거주환경은 변화를 요구하며 보통 4회 정도 주거지 이동을 경험한다. 현시점은 베이비부머세대의 은퇴와 에코세대의 독립, 결혼으로 새로운 거주환경을 요구하고 있다. 세대별로 요구되는 환경적 요소는 극명한 차이가 존재하지만 서울시의 몇몇 저층주거지역에서는 두 세대가 공존하며 새로운 환경을 만들고 있다. 현재 서울시의 저층주거지역은 노후화로 환경개선이 요구된다. 과거 전면 철거방식에서 생활 밀착형 도시사업이 증가하면서 현재는 소규모 환경정비 방식으로 바뀌고 있다. 기존 주거지역의 성격은 유지된 채 생활환경이 개선되고 있기 때문에 저층주거지역에서 생활하는 사람들이 생활은 어떻게 하고, 무엇을 통해 환경 만족을 느끼는지 알아볼 필요가 있는 중요한 시점이다. 지금까지 특정 세대를 중심으로 도시적 차원의 접근은 대부분 거시적 관점을 통해 행정구역, 동 단위로 연구가 진행되었다. 다양한 주거유형이 공존하는 저층주거지역의 행정동 차원 접근은 실질적인 지역민의 거주환경을 이해하는데 한계가 있다. 이에 본 연구에서는 집계 구역 차원의 접근으로 환경 변화를 요구하는 두 세대의 거주환경과 만족요인을 파악하고 지역별 차이점을 도출하는데 목적을 두었다.

연구 대상지 선정은 서울 저층주거지 분포와 특성을 파악한 뒤 서울시 베이비부머세대와 에코세대의 거주지역의 인구수와 비율 등 복합적으로 검토하였다. 이후 집계 구역을 중심으로 베이비부머세대와 에코세대의 거주 비율이 높은 곳을 선정하였고 최종적으로 금천구 독산동, 마포구 연남동을 중심으로 연구를 진행했다.

연구는 크게 세 단계로 나누어 진행되었다. 첫 번째 단계는 연구의 틀을 구체화하기 위해 관련 이론을 중심으로 거주환경과 세대별 주요 특성을 이해하고 저층주거지역과 세대비교 관련 선행논문을 고찰하였다. 다음으로 물리적

환경 분석과 설문조사 방법을 이용한 대상지역의 거주특성을 이해했다. 물리적 환경 분석에서는 광역적 접근성과 도시조직분석 두 가지 방법으로 지역적 맥락을 살폈고, 설문조사는 주택(집)환경과 근린 환경 두 가지 카테고리를 중심으로 세대별로 지역에서 어떤 생활을 하고 있는지 알아보았다. 마지막 단계에서는 SPSS 분석방법을 활용해 지역, 세대 유형 등 다각적으로 거주환경의 차이점을 파악하고 선호 요인을 도출하고자 했다. 또한 통계적으로 도출된 요인을 중심으로 지역 환경과 비교하고자 했으며 주민 심층인터뷰를 통해 실제 지역주민의 생각을 확인했다.

연구를 통해 도출된 결과는 다음과 같다. 두 지역 모두 베이비부머세대의 장기거주와 에코세대의 유입이 증가하고 있었다. 또한 세대별로 거주하고 있는 주택의 형태는 비슷해 지역별 차이점은 없었다. 하지만 주거 환경 이용과 향후 계획에서는 지역적 차이가 존재했다.

독산동 베이비부머세대는 지역에 대한 애착이 강하고 타 유형과 달리 지역 환경인지 부분이 높게 나타났고, 10년 이상 한 장소에서 거주하면서 주택 노후화로 새로운 환경을 요구하고 있었다. 하지만 도로환경, 경사 등의 물리적 한계에 부딪혀 이주를 통한 환경개선을 생각하고 있었다. 독산동 에코세대는 직장 영향으로 현재 주거지역을 선택하였고, 장기적인 거주가 아닌 일시적인 거주로 인식하고 있었다. 그 때문에 지역에 대한 애착과 인지 수준이 낮게 나타났다. 또한 일시적인 거주지로 인식하기 때문에 주변 환경 요소보다는 주택을 보고 지역을 선택하는 경우가 많았다. 이와 반대로 연남동 베이비부머세대는 지역에 대한 애착이 강하고 지역을 떠나려고 하기보다 계속 거주하기를 원하였다. 독산동과 마찬가지로 장기거주로 인해서 주택이 노후화되었지만, 물리적인 제약이 독산동보다 덜해 주택 개선도 자유롭게 이루어지고 있었다. 또한 지역 내 시설 이용률도 활발해 지역 환경에 대한 만족도가 높게 나타났다. 연남동 에코세대도 독산동보다 지역시설 방문빈도가 높게 나타났다. 거주환경에 만족하고 이사를 계획하는 인구 부분도 독산동보다 낮게 나타났으며, 이사를

계획하는 이유 또한 독산동과 다르게 나타났다.

세대별로 지역 선택 요인은 비슷하게 작용하지만 개인적 차이와 직장, 결혼 여부 등에 따라 지역 내에서 거주지 선택의 차이를 보였다. 주택의 크기, 구조, 인테리어 등의 요소들은 처음 주택을 선택할 때 고려되어 주택을 생활하면서 느끼는 주택환경 만족도와는 관련이 적은 것으로 나타났고, 시간이 지날수록 주택이 노후화되는 문제점이 주택환경 만족도와 관련이 깊은 것으로 나타났다. 하지만 실질적으로 지역을 이주하려고 하는 것은 주택환경의 만족도보다는 지역에서 어떤 생활을 영위하고 주변시설을 인지하고 있는 것에 따라 다르게 나타났다.

지금까지 베이비부머세대와 에코세대에 대한 연구는 행정동 단위의 포괄적인 범위 중심으로 연구가 진행되어왔다. 본 연구는 현재 저층주거지역에서 거주하고 있는 베이비부머세대와 에코세대의 생활실태를 집계구역을 중심으로 거주환경에 대해 살펴보고자 했으며 물리적 환경을 포함한 점에 의의가 있다. 하지만 서울 저층주거지역 중 일부를 선정하였고, 지역 내 두 세대를 중심으로 연구를 진행하여 일반화하기에는 한계가 있다. 또한 선정한 두 지역은 준공업지역에 속하거나 상권 확장의 영향권에 속하기 때문에 일반적인 주거지역과는 거리가 있다. 향후 주택유형, 세대유형 등의 다양화를 통해 거주환경에 대한 복합적인 이해가 필요하다.

■ **주요어** : 생애주기별 거주환경, 베이비부머세대, 에코세대, 저층주거지, 독산동, 연남동, 지역비교

■ **학 번** : 2016-24836

목 차

제1장 서론

1절. 연구의 배경 및 목적	01
1. 연구의 배경	01
2. 연구의 목적 및 의의	03
2절. 연구의 체계	05
1. 연구의 방법	05
2. 연구의 흐름	06

제2장 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1절. 거주환경	07
1. 거주환경의 중요성	07
2. 주거지 선택 및 만족도	08
2절. 세대에 대한 논의	12
1. 세대 논의에 대한 흐름	12
2. 세대별 현황 및 주요 특징	14
3절. 세대별 주거특징	16
1. 베이비부머 세대	16
2. 에코세대	17
4절. 선행연구 검토	18
1. 저층주거지 관련 연구	19
2. 세대비교 관련 연구	20
3. 선행연구와의 차별성	22

제3장 분석의 틀과 연구 대상지 선정

1절. 분석항목 선정 및 방법론	23
1. 분석방법 및 세부항목	23
2. 거주환경 선호요인 도출 방법	27
2절. 비교 대상지 선정	28
1. 선정과정	28
2. 대상지 개요	31
3절. 주거지 유형별 공간특성이해	35
1. 광역적 접근성	35
2. 주거지역 내 도시조직 분석	52
4절. 거주민 개인특성 분석	59
1. 기초현황	59
2. 설문조사 결과	61

제4장 주거환경 특성 비교 분석

1절. 지역 내 세대별 비교분석	71
1. 독산동 주거환경 분석	71
2. 연남동 주거환경 분석	80
2절. 유형별 비교분석	88
1. 독산동-연남동 지역 유형별 비교 분석	88
2. 세대 유형별 주거환경 분석	97
3절. 소결	98

제5장 지역별 거주환경 비교

1절. 지역별 만족요인 분석	99
1. 독산동 거주환경	99
2. 연남동 거주환경	106
2절. 지역 간 비교분석	111
3절. 개인특성을 통제한 환경만족도 비교분석	116

제6장 결론

1절. 연구의 종합 및 시사점	120
[참고문헌]	125
[별첨자료]	129
[Abstract]	140

표 목 차

[표 2-1] 주거선택 요인	9
[표 2-2] 베이비부머세대, 에코세대 주요특징	15
[표 2-3] 서울시 내 저층주거지 관련 선행연구	19
[표 2-4] 세대비교 관련 선행연구	21
[표 3-1] 설문지 세부항목	25
[표 3-2] 설문조사 유효부수	26
[표 3-3] 심층인터뷰 대상자	27
[표 3-4] 2015년 지역별	29
[표 3-5] 연남동, 독산동 대상지 연도별 인구수 변화	29
[표 3-6] 비교대상지 주요특징	30
[표 3-7] 독산1동 주택현황	35
[표 3-8] 독산1동 산업체 변화	36
[표 3-9] 연남동 주택현황	43
[표 3-10] 연남동 산업체 변화	44
[표 3-11] 유형별 기초현황	60
[표 3-12] 유형별 주택환경	61
[표 3-13] 유형별 주거선택	62
[표 3-14] 유형별 이사계획	63
[표 3-15] 유형별 이사계획 사유	63
[표 3-16] 유형별 주택환경 만족도	64
[표 3-17] 유형별 주택 만족, 불만족 요인	64
[표 3-18] 유형별 지역 환경 애착도	66
[표 3-19] 유형별 동네, 이웃범위	66
[표 3-20] 유형별 거주지역 생활패턴	68
[표 3-21] 유형별 주요장소 평균 방문수 비교	69
[표 3-22] 유형별 주거환경 만족도	70

[표 4-1] 독산동 세대 유형별 주택환경 특성	72
[표 4-2] 독산동 세대 유형별 주택선택 특성	73
[표 4-3] 독산동 세대 유형별 이사계획	73
[표 4-4] 독산동 세대 유형별 이사계획 사유	74
[표 4-5] 독산동 세대 유형별 주택선택 특성	75
[표 4-6] 독산동 세대 유형별 주택 만족, 불만족요소	75
[표 4-7] 독산동 세대 유형별 지역 환경 애착도	76
[표 4-8] 독산동 세대 유형별 지역인지	76
[표 4-9] 독산동 세대 유형별 생활패턴	78
[표 4-10] 독산동 세대 유형별 주요장소 평균 비교	79
[표 4-11] 독산동 세대 유형별 주거환경 만족도	79
[표 4-12] 연남동 세대 유형별 주택환경 특성	80
[표 4-13] 연남동 세대 유형별 주택선택 특성	81
[표 4-14] 연남동 세대 유형별 이사계획	82
[표 4-15] 연남동 세대 유형별 이사계획 사유	82
[표 4-16] 연남동 세대 유형별 주택환경 만족도	82
[표 4-17] 연남동 세대 유형별 주택 만족, 불만족요소	83
[표 4-18] 연남동 세대 유형별 지역 환경 애착도	84
[표 4-19] 연남동 세대 유형별 지역인지	85
[표 4-20] 연남동 세대 유형별 생활패턴	86
[표 4-21] 지역 유형별 주요장소 평균 비교	87
[표 4-22] 지역 유형별 주택선택 주거환경 만족도	87
[표 4-23] 지역 유형별 주택환경	88
[표 4-24] 지역 유형별 주택선택	89
[표 4-25] 지역 유형별 이사계획	90
[표 4-26] 지역 유형별 이사계획 사유	90
[표 4-27] 지역 유형별 주택환경 만족도	91
[표 4-28] 지역 유형별 주택 만족, 불만족요소	91
[표 4-29] 지역 유형별 지역 환경 애착도	92
[표 4-30] 지역 유형별 지역인지	93
[표 4-31] 지역 유형별 생활패턴 특성	94
[표 4-32] 지역 유형별 주요장소 평균 비교	95
[표 4-33] 지역 유형별 주택선택 특성	96

[표 5-1] 독산동 세대별 거주주택 연도	100
[표 5-2] 연남동 세대별 거주주택 연도	106
[표 5-3] 2016년 지역 주요시설 사업체수	113
[표 5-4] 베이비부머세대 주요시설 방문빈도	114
[표 5-5] 에코세대 주요시설 방문빈도	115
[표 5-6] 주택환경 만족도 위계적 회귀분석	117
[표 5-7] 주거환경 만족도 위계적 회귀분석	118
[표 5-8] 이사계획 위계적 회귀분석	119
[표 6-1] 지역별 주요특징비교	121

그림 목 차

[그림 1-1] 생애주기별 주거환경	2
[그림 1-2] 연구 진행과정	6
[그림 2-1] 주거선택 및 만족도 관계성	11
[그림 3-1] 비교대상지 선정과정	28
[그림 2-2] 독산동 위치도	31
[그림 3-3] 연남동 위치도	33
[그림 3-4] 독산동 광역적 접근성-1	39
[그림 3-5] 독산동 광역적 접근성-2	40
[그림 3-6] 독산동 환경접근성 종합분석	42
[그림 3-7] 연남동 연령별 유동인구	45
[그림 3-8] 연남동 광역적 접근성-1	47
[그림 3-9] 연남동 광역적 접근성-2	48
[그림 3-10] 연남동 환경접근성 종합분석	50
[그림 3-11] 독산동 도시조직분석	54
[그림 3-12] 연남동 도시조직분석	57
[그림 5-1] 독산동 주택가	99
[그림 5-2] 독산동 세대 유형별 경로 유형화	103
[그림 5-3] 연남동 세대 유형별 경로 유형화	109
[그림 5-4] 독산동, 연남동 가로환경 비교	111

제1장 서론

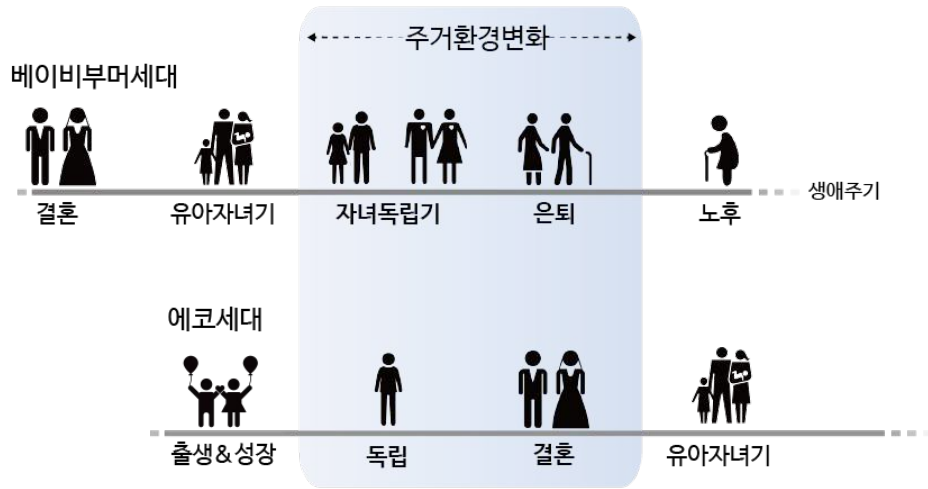
1절. 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

저층주거지는 아파트와 함께 대표적인 주거지역으로 인식되고 있다. 80년대 도시개발이 시작되면서 저층주거지 공급은 급증하였고, 서울 주거지 면적 중 약 32.8%는 저층주거지 형태로 약 33만 7천동의 저층주택이 있다. 주택공급정책이 실시된 80년대 이후 약 30년의 시간이 흐르면서 30년 이상 된 노후 주택의 비율도 1/3 이상 차지하고 있다.¹⁾ 노후 주택의 해결방안으로 과거 전면 철거방식에서 생활 밀착형 도시사업이 증가하고, 현재는 소규모 환경정비 방식으로 바뀌고 있다. 기존 주거지역의 성격은 유지된 채 생활환경이 개선되고 있기 때문에 저층주거지에서 생활하는 사람들이 생활은 어떻게 하고, 무엇을 통해 환경 만족을 느끼는지 알아볼 필요가 있는 중요한 시점이다.

사람들은 생애주기에 따라 새로운 주거환경을 요구하며, 보통 4회 정도의 주거지 이동을 경험하게 된다. 1인 가구 증가와 가구원 수의 감소 등 인구 구조 변화는 주거 지역에도 영향을 미치고 있다. 저층주거지역의 다양한 주거형태는 4인 가구 기준으로 공급되는 아파트 환경의 대체요소로 작용하고 있다. 통계청 자료에 따르면 3040세대의 저층주거지역 내 주택 구매는 다른 세대와 달리 증가하고 있고, 단독주택 구매비율 또한 매년 증가하고 있다.

1) 맹다미, 장남중(2016). 서울시 저층주거지 실태와 개선방향, 서울연구원



[그림 1-1] 생애주기별 주거환경

현시점은 베이비부머(Baby Bommer)세대²⁾의 은퇴와 에코(echo)세대³⁾의 독립과 결혼, 자녀계획 등의 이유로 새로운 주거환경을 요구하고 있다. 미래세대에 대한 연구는 미래서울의 불확실성이 높아지는 상황에서 인구 구조 변화의 근간으로서 세대연구는 미래 정책수요자에 대한 이해의 폭을 확장시킨다는 측면에서 필수적이다.⁴⁾ 세대별로 요구하는 환경 요소는 극명한 차이가 존재하지만 몇몇 지역에서는 두 세대가 공존하며, 새로운 주거환경을 만들어 가고 있다. 이러한 지역에서 거주하고 있는 주민들의 거주환경을 파악하고 주거환경 방식을 살핌으로써 앞으로의 상황을 예측해 저층 주거지역 도시재생의 방향성을 제안할 필요가 있다.

2) 한국전쟁 이후 1955~1963년 사이에 출생한 사람들로 고도 경제성장과 금융위기 등을 경험했으며, 현재 은퇴 후 새로운 삶을 살아가고 있는 세대이다. 약 695만명으로 전체 인구의 약14.5%를 차지한다
 3) 베이비부머의 자녀세대로 현재 부모로부터 독립하여 새로운 주거환경을 요구하는 세대이다. 1979 ~ 1992년에 태어난 인구로 전체인구 중 19.9% (약 954만명)이다.
 4) 변미리 외 2인 (2017), 서울 미래세대 리포트, 서울연구원

2. 연구의 목적 및 의의

본 연구는 저층주거지역의 소규모, 지역별 도시재생이 시작되고 있는 시점에서 베이비부머세대와 에코세대의 거주비율이 높은 지역들을 비교해 각 세대가 생활하는 전반적인 환경과 만족요인을 파악하는데 목적을 두었다.

두 세대는 지금까지 경험하고 인지한 사회적, 경제적 상황은 다르지만 한 지역 내에서 거주환경을 공유하고 있다. 특정 세대를 중심으로 도시적 차원의 접근은 대부분 거시적 관점을 통해 행정구역, 동 단위 구분까지 분석되어 연구가 진행되었다. 다양한 주거 유형⁵⁾이 존재하는 저층 주거지역의 동 단위 차원 접근은 실질적인 지역민의 거주환경을 이해하는데 한계가 있다. 이에 본 연구에서는 집계구역 차원의 접근으로 주거환경에 대해 이해하고자 하며, 구체적인 연구 질문은 다음과 같다.

질문1. 저층주거지역 거주민들은 어떻게 생활하고 주택(집), 근린환경에서 만족을 느끼는 요소는 무엇인가?

주거환경의 변화를 요구하는 베이비부머세대와 에코세대를 중심으로 주거실태와 만족도를 파악해 거주환경에 대해 이해한다. 각각의 세대들이 필요로 하는 주거환경은 다르지만 한 지역에서 함께 거주하고 있다. 베이비부머세대의 장기거주와 에코세대의 인구 유입이 꾸준히 증가하고 있는 지역을 선정해 서 지역적 특징을 파악한다. 주변 생활환경 접근성과 도로, 건물 상태 등의 물리적 특징과 함께 설문, 인터뷰 등을 통해서 주거현황, 주거계획, 지역 환경인지, 생활방식 등 지역 거주민의 거주 환경을 파악하여 지역별 환경에 대해 알아본다.

5) 서울시 저층주거지역에 대한 유형분류는 꾸준히 진행되고 있다. 맹다미·장남중(2016)은 노후주택 밀집지역, 자연발생 혼재지역, 노후 고밀주택 밀집지역, 계획조정 혼재지역 등 4개 유형으로 구분하였으며, 성은영(2017)은 중심지 인근의 노후협소 주택밀집지, 중심지 배후의 기반시설이 불량한 노후 주택밀집지, 대학가 인근의 다가구 주택 밀집지, 중심지와 이격된 기반시설이 불량한 고밀 주거지, 도시외곽의 저밀 주거지 등 5개 유형으로 분류하였다.

질문2. 지역별로 거주환경은 어떻게 다른가? 특히, 베이비부머세대와 에코세대의 거주환경은 어떻게 나타나고 있는가?

지역별 거주환경의 차이점에 대해 이해한다. 각각 지역별로 거주민들이 만족하는 요소와 환경을 비교하여 지역적 차이점을 확인한다. 또한, 각각 세대들의 비교를 통해서 두 세대가 선호하는 장소들의 특성을 발견한다. 거주환경의 변화가 요구되는 두 세대의 선호요인 도출을 통해 향후 주거지역 재생과 환경 개선에 방향성을 제시하는데 목적이 있다.

2절. 연구의 체계

1. 연구의 방법

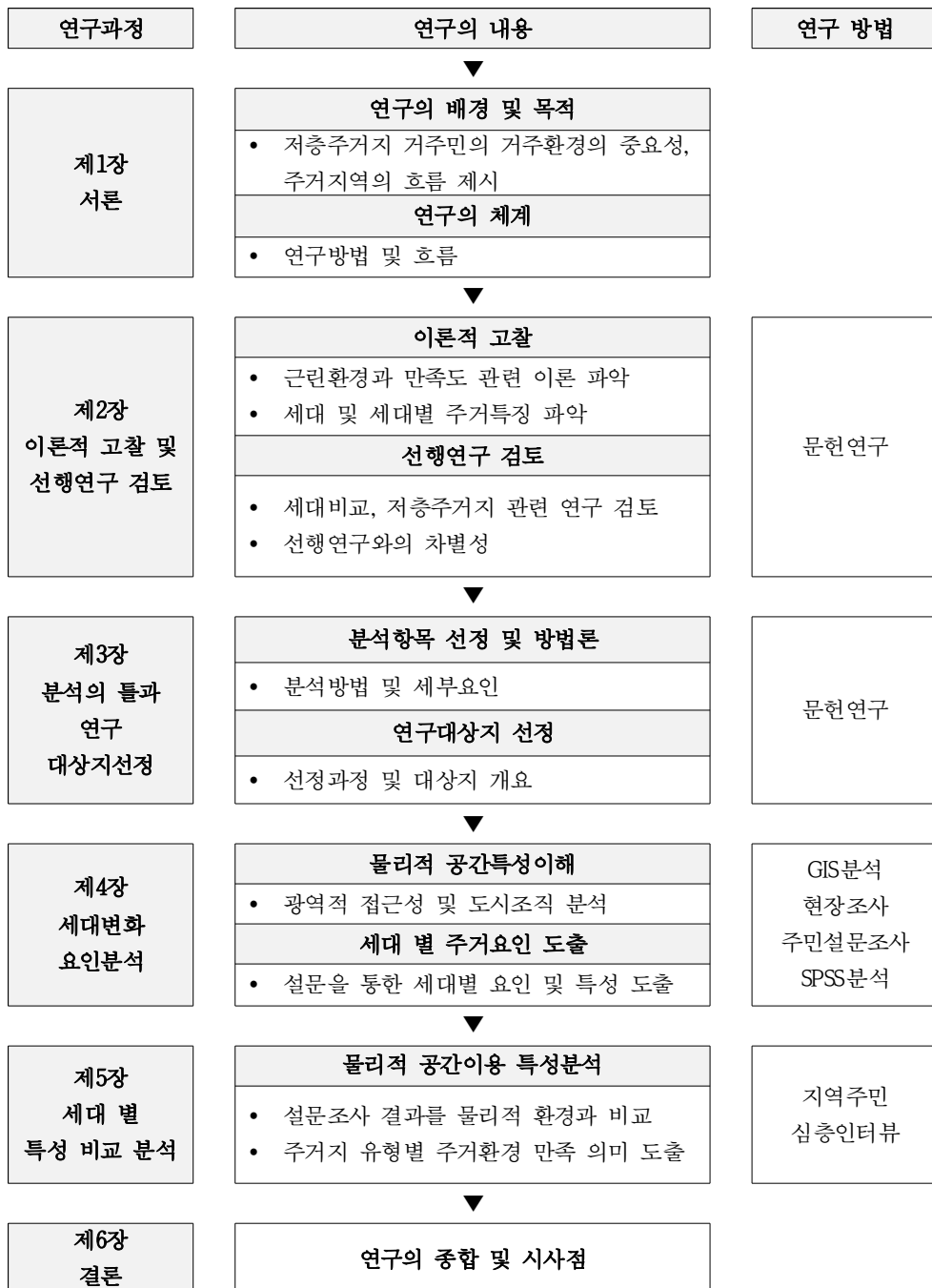
본 연구는 저층주거지역 거주민의 거주환경과 만족도를 알아보고 지역별 특성을 비교하고자 한다. 연구는 크게 세 단계로 나누어 진행한다.

첫 번째 단계에서는 주거환경과 관련된 문헌과 선행연구를 통해 관련 이론을 정립함과 동시에 서울시의 주거지 선택과 체류 관련 실태를 파악하여 주요 세대들의 주거성향을 이해한다. 이후 도출된 중요 요인을 바탕으로 분석의 틀을 마련한다. 서울시 저층지역 유형과 세대별 거주현황, 건축물 현황 등을 파악하여 비교 대상지를 선정한다. 대상지별 세부 활용 자료는 국토교통부에서 제공하는 주거누리 사이트의 주거실태 조사 자료, 온나라 부동산 사이트에 공시된 건축물에 대한 기본적인 자료를 참고하였다.

두 번째, 세대별 거주환경에 영향을 끼치는 요인을 파악한다. 현장조사를 기반으로 맵핑 작업을 실시해 물리적 현황을 이해하고, 설문조사를 통해 세대별 거주 특성을 파악하였다. 물리적 요인은 광역적 차원의 접근성과 대상지의 도시조직 등 두 가지 측면에서 살펴보았다. 거주특성은 세대별/지역별로 구분하여 파악하고 거주요인과 성향을 이해할 수 있는 문항으로 구성해 거주환경을 이해한다. 이를 통해 물리적 관점 외에 개인적/ 사회적인 원인을 파악하여 대상지별로 주요 특성을 이해한다.

마지막으로 설문자료조사와 현장조사 내용을 바탕으로 공간적 특성 파악 및 대상지별 비교를 한다. 세대별 특징적인 거주환경, 생활패턴 등과 물리적 공간이용에 관한 특성 내용을 복합적으로 살펴 거주 환경 만족에 영향을 주는 요인을 파악한다. 또한, 지역별로 심층 인터뷰를 진행해 세대별로 느끼는 주거지에 대한 생각과 이해, 관심요인 등 설문조사의 부족한 점을 보완하고, 비교요인을 검증하여 지역별/세대별 거주환경의 차이점을 이해한다.

2. 연구의 흐름



[그림1-2] 연구 진행과정

제2장. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1절. 거주환경

1. 거주환경의 중요성

거주환경은 지역민들의 생활을 영위하는 공간이다. 20세기 초 페리(C. A. Perry)가 근린주구론⁶⁾을 발표 한 이후 생활 반경 내의 학교, 상업시설, 오픈스페이스 등의 시설배치와 가로체계 같은 물리적 요소는 거주환경을 결정짓는 중요 요소로 작용되었다. Sara Alidoust 외 5인(2017)에 따르면 거주하는 지역의 물리적 형태에 따라 이웃에 대한 생각, 지역 인식의 범위가 다른 것을 주장했고, 송애정(2017)은 물리적 요소인 주택환경에 따라 거주민의 커뮤니티 애착과 행태는 다르게 나타난다고 하였다.

또한, 거주 환경은 특정 주체, 세대마다 요구하는 시설이 다르기 때문에 필요한 요소도 다르게 나타나고 똑같은 물리적 요소더라도 미치는 영향은 다르게 나타나고 있다. 전신현(2004)은 거주환경 내에 유해환경이 많고 물리적으로 무질서할수록 청소년의 정신건강에 좋지 않은 영향을 미친다고 말하였다.

지역의 물리적 요소에 따라 사람들이 생활하는 방식과 패턴은 다르게 나타나기 때문에 저층주거지역에서 세대별 주거환경을 이해하기 위해서는 주거지역에 대한 전반적인 내용과 직접 생활하는 주택 내부 환경과 주거생활 방식에 대한 내용 등 복합적인 환경이해를 필요로 한다.

베이비부머세대와 에코세대는 사회적으로 경험하고 생활하는 방식은 차이가 존재한다. 하지만 두 세대의 차이점을 중심으로 주거환경은 어떻게 다른지 저층주거지역을 중심 연구는 미비한 실정이다.

6) 주거지 개념을 설명하는 개념으로 신도시 계획 등의 기본 개념으로 활용되고 있다. 초등학교를 중심으로 6가지(규모, 오픈스페이스, 구획, 상업시설, 공공시설, 가로체계) 계획원칙을 중심으로 근린주구를 제안하였다.

2. 주거지 선택과 만족

주거이론은 크게 주거 이동 이론(residential mobility theory)과 주거입지 선택 이론(residential location choice theory)으로 구분할 수 있지만, 일반적으로 주거입지 선택은 주거 이동을 통해서 이루어지기 때문에 주거 입지 선택이론이 더 포괄적이고 종합적 이론이라고 할 수 있다.⁷⁾ 본 연구에서는 주거선택이론과 주거이동이론을 각각 살펴보고 서로 연관성에 대해 알아보았다.

(1) 주거선택 요인 및 특징

주택보급률이 100%를 넘으면서 주거환경의 중요성도 함께 대두되었다. 주거 선택은 시기별, 세대별, 지역별, 경제상황 등 복합적인 요인들의 관계 속에서 일어나게 된다.

주택산업연구원의 2005년, 2010년 두 번에 걸쳐 조사된 내용에 따르면 2005년 투자가치>입지특성>브랜드>주택특성>단지 특성 순으로 주거지에 대해 선택하였지만, 2010년에는 입지특성>투자가치>주택특성>브랜드>단지특성 순으로 변동되었다. 조사는 아파트를 포함한 주거선택기준에 대해 살펴보았지만, 입지특성의 중요도가 높아진 사실은 주목할 만한 내용이다. 입지특성의 세부요인으로는 교통편리성>쾌적성>편의시설>교육환경>커뮤니티 순으로 나타났다. 교통편리성의 중요성에 대한 선호도가 높은 것으로 나타났다. 하지만 미시적 차원에서 살펴보게 된다면 교통의 편리성과 같은 광역적 요소는 비슷하며, 주택의 크기, 향, 정원의 유무, 주차 공간 등의 개별적인 환경에 초점을 맞추어 연구할 필요가 있다.

그 동안의 주거선택에 관한 연구들은 주택구입 결정요인들의 우선순위를 정하고 변수들과 관계를 파악하는데 중점을 두었다.

박영근(2006)은 주거선택기준은 주거가치, 주거만족에 영향을 미치지만 주거

7) 정지은 (2015), 수도권 1인 가구의 주거이동과 주거입지선택 분석 및 예측, 중앙대학교

[표 2-1] 주거선택 요인

	주요요인	세부내용
물리적 요인	자연환경	공원, 녹지 접근성
	교통	대중교통 인접성, 주요도로 접근성
	생활 편의시설	전통시장, 마트 접근성
	문화시설	문화센터, 노인정 등의 유무
	의료시설	대형병원의 유무
	교육시설	학교와 거리 및 교육환경
	주택 환경	노후도, 크기, 구조, 주차유무
사회적 요인	법, 제도	주거개발 및 이용제한
	지역 커뮤니티	이웃과의 관계
	거주 안전성	범죄율, 방범서비스
	지역 이미지	지역에 대한 사람들의 인식
	투자가치	지역발전 및 개발 가능성
개인적 요인	나이	
	성별	
	가족관계, 결혼여부	
	건강상태	
	직업, 직장위치	
	가구소득, 차량유무	
	주택점유형태	

애호도와는 관계가 미비하다고 주장하며, 주거환경의 중요성을 강조하였다.

이충기(2008)는 주택규모와 주택유형, 사회, 경제적 환경 등 복합적으로 주거 선택요인을 분석하였으며, 소득이 많고 주택의 규모가 클수록 향후 주택선택 시 주택가치 증가, 교육여건, 쾌적한 환경, 교통의 편리성, 직장 근접성 등을 중요한 선택요인으로 꼽는다고 분석하였다.

주거선택의 요인은 물리적, 사회적 요인뿐만 아니라 개인적 요인까지 포함하여 나타나고 있으며, 시대별로 선호요인의 우선순위에 차이가 있다.

본 연구에서는 물리적, 사회적, 개인적 환경에 따라 중요요인을 구분하여 세분화하였다. 세부 내용은 다음 <표2-1>와 같다. 이를 토대로 세대별 주거선택요인의 공통점과 차이점, 시사점등을 분석하는 내용과 설문 세부항목 내용도 출에 활용할 예정이다.

(2) 주거지 이동 및 만족도

주거지 이동은 크게 생애주기에 따라 요구되는 주택유형으로 이동하는 것과 주거환경 만족도에 따라 이동을 결정하는 경우로 나눌 수 있으며, 경제적 조건에 따라 이동유형이 달라진다.

생애주기에 따라 주택의 요구는 4단계로 나누어 살펴볼 수 있다. 생애주기는 Ando, Modigliani(1963)가 처음 가설을 제시하였다. 이들은 연령별로 특정한 활동 및 현상이 일어나 요구되는 환경이 변화한다고 하였다.

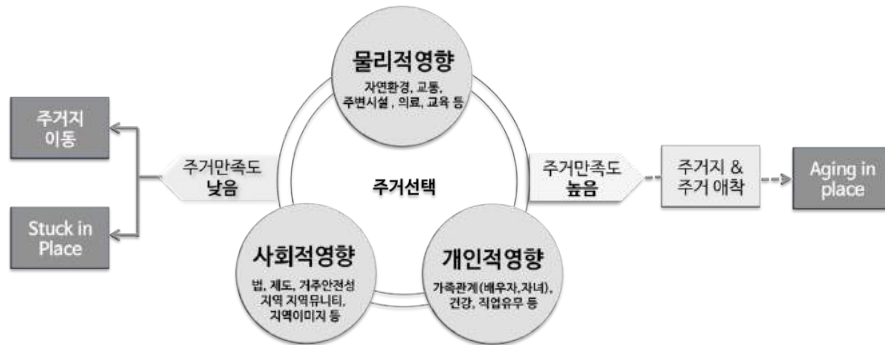
첫 번째 단계는 부모님에게 벗어나 독립하여 생활을 시작하는 단계이다. 소득 증가와 결혼, 출산 등을 통해 새로운 가정을 이루게 되어 주거지를 이동하는 단계이다. 두 번째 단계는 내 집 마련 단계이다. 생활 안정기에 접어들면서 주택구입 후 안정적인 생활을 위해 이동을 하는 단계이다. 세 번째 단계는 소득감소, 자녀들의 출가, 은퇴 등의 이유로 주거환경의 변화를 요구해 이동을 하는 시기를 말한다. 마지막 단계는 배우자와 사별 등으로 가족이 축소되고 주거 면적이 감소되는 단계이다.

최열·김영민·조승호(2010)는 부산지역을 중심으로 연구를 진행한 결과 젊은 세대에서 결혼을 시점으로 주거이동을 경험하며, 요구에 따라 평균 3~6회 주거이동을 경험한다고 하였다.

최미라(1994)는 주거이동은 생애주기에 따라 변하는 생활패턴과 요구도에 대응하기 위해 주거이동이 발생한다고 하였으며, 시간이 지남에 따라 변화되는 주택이동현상을 유형화하였다.

고진수·최막중(2014)은 노인세대에서는 건강, 가족관계 등이 주된 주거이동의 요인으로 의료시설의 접근성과 다양한 노인세대에게 대응할 수 있는 주택 형태들이 보급되어야 된다고 하였다.

이처럼 연령별에 따라 거주환경 요구는 달라지며, 각각의 세대들의 주거이동의 요인은 다르게 나타나는 것을 확인 할 수 있다.



[그림 2-1] 주거선택 및 만족도 관계성

주거이동과 주거만족은 서로 밀접한 관계를 맺으며 일어나고 있다. 주거환경에 만족하게 되면 주거지 애착이 생기고 자연스럽게 장기거주로 이어지게 된다. 반대로, 주거지에 대한 만족이 떨어지면 주거이동을 경험한다. 하지만 경제적, 개인적 이유로 이동을 못하게 되어 어쩔 수 없이 계속 거주하는 것을 ‘Stuck in place’라고 하며, 주거환경에 만족하여 장기거주로 이어지는 ‘Aging in place’와는 상반되는 개념이다.

김주영(2014) 등은 주거만족도가 낮고, 소득수준이 높을수록 주거이동계획을 고려한다고 하였으며, 주거만족도에는 통근시간, 교육환경 등이 영향을 끼치는 것으로 분석하였다.

최미라(1994)는 경제적 수준이 높을수록 현재 주거환경을 만족하기 보다는 쾌적한 주거환경을 위해 주거이동을 선택한다고 하였다.

대부분의 선행연구는 각 요소들의 상관관계에 집중하여 이를 평가하였다. 주거지이동과 주거만족, 주거선택의 상관관계를 분석한 결과 다음과 같다.

주거지 이동은 물리적, 사회적, 개인적인 영향에 의해 결정된다. 주거지를 선택 후 주거환경에 만족해서 주거지에 대한 애착이 생겨 장기거주로 이어진다면 ‘Aging in place’ 개념이 되며, 반대로 주거지에 만족하지 못하면 주거이동을 하게 된다. 하지만 주거이동을 못하고 계속 거주를 한다면 ‘Stuck in place’ 개념으로 흘러가는 것이다.

2절. 세대에 대한 논의

1. 세대 논의에 대한 흐름

세대에 대한 논의는 단순히 연령대로 특정 짓는 출생코호트⁸⁾ 방법과 특정 시간을 함께 겪으면서 경험하는 공통점을 통해 하나의 세대로 이어진다는 두 가지의 논의가 주를 이룬다. 그러나 한국의 많은 세대연구는 세대의 형성과 세대차이의 실재성을 검증하는 것보다 세대를 구분하는 것에 집중하는 경향을 보이고 있다.⁹⁾

‘세대’라는 말은 개인의 인생사와 사회를 매개하는 개념으로 자연스럽게 우리가 사용하는 언어에 자리 잡고 있다.¹⁰⁾ 또한, ‘세대’는 신분, 계층, 계급과 함께 사회문화적인 규범과 질서의 범주로서 그 지위를 요구하는 사회적인 집단성 개념 및 집단화 개념으로 발전했다.¹¹⁾ 한 시대에서 겪는 공통된 사회적 현상을 통해 세대집단이 만들어지고 이들은 동일한 형태로 속성을 지니게 된다.

대부분의 연구에서 세대의 의미는 크게 4가지로 나누어 살펴볼 수 있다.

첫 번째는, 항렬의 의미로서 부모가 자식을 계승을 의미한다. 이때 한 세대는 보통 30년 주기로 사회통계학자들은 분류하였다.

두 번째는, 동시대에 태어난 사람들의 집단으로 단순한 연도별, 연령별 분류에 따른 세대이다.

세 번째는, 생애주기가 동일한 단계의 사람들로서 앞서 설명한 결혼, 자녀들의 출가 등을 함께 겪는 사람들을 의미한다.

네 번째는, 역사적 경험을 공유한 사람들의 집단으로서 경제적 상황, 문화적

8) 특정의 해, 또는 기간에 출생한 집단을 일컫는다.(네이버 지식백과, 2018년 2월 22일 검색)

9) 변미리, 박민진, 김진아(2017), 서울 미래세대 리포트, 서울연구원

10) Jureit, Wildt, et al(2014). 세대란 무엇인가? : 카를 만하임 이후 세대담론의 주제들 / 올리케 유라이트, 미하엘 빌트 [공]역음 ; 한독젠더문화연구회 옮김 (한울아카데미 ; 1728). 파주: 한울아카데미.

11) 같은 책

공통점 등으로 세대를 분류할 수 있다.

카를만하임은 20세기 초에 이미 세대형성에 대한 계급론적 접근을 통해 세대위치, 실제세대, 세대단위 등을 구분하였다.¹²⁾ 당시 카를만하임이 생활하던 독일은 전쟁직후로 급격한 사회변동을 겪고 있었다. 기존의 단순한 연령별로 세대를 나누는 것에서 벗어나 사회적 관점에서 세대를 바라보았고, 이를 ‘세대위치’라고 규정하였다. 이후 전 세계적으로 세대문제가 중요한 이슈로 자리매김했고, 68세대¹³⁾와 같이 시대적상황과 세대를 연결하는 단어들이 생겨났다. 한국에서도 사회적 현상을 반영한 삼포세대¹⁴⁾, N세대¹⁵⁾, 386세대¹⁶⁾ 등 다양한 용어들이 생겨나고 있다.

한국에서는 1980년대를 시작으로 사회학적 관점의 세대논의가 시작되어 왔다. 임희섭(1982)에 의해 세대문제의 기본 개념과 한국사회에서의 세대 차이에 관한 개괄적 논의가 이루어진 이래, 1980년대 후반에는 전·후세대의 가치관을 인문, 사회과학의 여러 분야에서 집중적으로 조명하였고 (안청시, 최일섭, 1987), 1990년에는 세대 차이에 대한 한국 사회학회(1990) 주관의 전국표본조사가 행해지기도 했다.¹⁷⁾

현재는 저출산, 고령화 문제의 등장으로 과거에는 경험하지 못하는 새로운 세대를 살고 있다. 세대에 대한 논의는 미래상황을 예측하기 위해 중요하게 다루어져야 되는 부분이다.

12) 임지영(2015), 연령코호트 종단분석을 통한 주택소유 및 공간부포 특성연구, 박사학위 논문

13) 68년 5월 프랑스 학생운동을 주도했던 대학생들과 이에 동조해 시위와 청년문화를 이끌어 갔던 당시 유럽과 미국 등의 젊은 세대를 가리키는 말.

14) 연애, 결혼, 출산 세 가지를 포기한 세대를 일컫는 말.

15) ‘Net 세대’의 줄임말로, 인터넷으로 대표대는 ‘네트워크 세대’라는 의미

16) 1960년대에 태어나 1980년대 대학에 다니면서 학생운동과 민주화 투쟁에 앞장섰던 세대를 일컫는 말.

17) 박재홍(2003). 세대 개념에 관한 연구: 코호트적 시각에서. 한국사회학, 37(3), 1-23.

2. 세대별 현황 및 주요 특징

(1) 베이비부머 세대

한국의 베이비부머 세대들은 1955~1963년 사이의 출생자들이다. 이들은 전쟁 직후 다른 세대와 비교했을 때 동 시대에 태어난 사람들의 수가 월등히 높다. 2015년 통계청 자료에 따르면 전국적으로 베이비부머세대는 총 711만 명이며, 이중 14%인 136만 명이 서울에 거주하고 있다. 이들 중 73.2%는 기혼자이고, 절반이상은 4인 이상가구로 이루어져 있다. 이들은 한국의 경제적 성장을 직접적으로 경험하였다. 경제난과 열악한 주거환경에서 성장한 이들은 자가 주택 구입의 욕구가 높다. 세대 중 62%이상이 자가 주택을 보유하고 있다. 베이비붐 이후 세대의 자가 구입율이 25.9%인 것과 비교했을 때에도 높은 수치이다. 이들 중 55%는 단독주택/ 다가구주택/ 다세대 주택에 거주하고 있는 것으로 확인되었다.

이 세대는 민주화운동, IMF 금융위기 등의 사회, 경제적 변화와 올림픽, 월드컵의 국내 개최, IT기술, IOT기술 등의 문화, 기술적 변화를 빠르게 경험하고 흡수한 세대이다. 정경환(2013)은 베이비부머세대들은 외적으로는 급속한 환경변화 때문에 적극적이고 독립적인 성향을 가졌다. 하지만 내적자극을 통해 정체성을 확립할 수 있는 시간이 부족해 심리적 병리현상을 겪는 문제점을 가지고 있는 것으로 확인했다. 은퇴 후 오는 고독감과 우울함 등이 주요 문제점으로 나타나고 있다. 이러한 문제점을 극복하기 위해 주거지역의 커뮤니티 환경 강화, 일자리 창출 등의 정책이 마련되는 중이다.

(2) 에코세대

에코세대(Echo generation)는 메아리 세대, 즉 베이비부머 세대 모(母)에서 태어난 자식세대를 말한다. 1979년~1992년 사이에 출생한 사람들로 밀레니엄 세대, X세대, Y세대 등 다양하게 일컫는다. 2010년 기준으로 전국에 총 954만

명으로 전체 인구 중 19%에 해당한다. 이 중 23%는 서울에 거주하고 있으며, 경기를 포함하면 약 46%가 수도권에 밀집되어 있다. 2017년 통계청에 자료에 의하면 현재 서울 인구의 22.5%가 에코세대에 해당하며, 10명중 7명은 미혼상태이다. 인구 중 85.5%는 전문대 이상의 교육을 받았고, 대학원 이상 졸업자도 10.7%에 달해 베이비부머세대와 비교했을 때 교육수준이 높다¹⁸⁾. 지역별로 살펴보면 마포구가 35.5% 거주민중 에코세대 비율이 가장 높았으며, 종로구, 도봉구가 30.1%로 가장 낮게 거주하는 것으로 나타났다. 마포구 거주비율이 높게 나타난 것은 직장과의 거리 편리성인 것으로 나타났다.

부모세대와 비교하였을 때 경제적 풍요로움 속에서 생활하였으며, 인터넷 등의 발달로 인해 글로벌마인드를 지니고 있다. 문화, 유행에 민감한 세대로 빠르게 유행을 이해하고 따르려고 한다. 하지만 취업난, 신용난, 주거난 등으로 인해 결혼을 미루고 혼자 사는 1인 가구 비율이 높고, 결혼적령시기 또한 매년 증가되고 있어 앞으로 1인가구의 비율은 점차 증가될 전망이다.

[표 2-2] 베이비부머세대, 에코세대 주요특징

	베이비부머세대	에코세대
세대(에칭)	킨세대, H(Half)세대	메아리세대, 밀레니엄 세대, Y세대, X세대
성향	공동체 의식, 미래지향적	개인주의적, 현실주의적
문화적 특징	아날로그 시대	디지털세대 (이동통신, 인터넷)
사회 진입기 경제상황	1980년대 고도 성장기	2010년대의 저성장기 도래
사회 진입 상황	은퇴 후 재사회화 (은퇴 후 재 취업, 자녀와의 분가)	3대 경제난 (취업난, 신용난, 주거난)
고교졸업 후 주요 정치적 사건	광주 민주화 운동	촛불집회
글로벌자세	국내중심사고	글로벌 마인드
2018년 현재 상황	은퇴시기	경제 활동, 결혼시기 진입

출처: 방택훈(2015) 재인용

18) 2016년 서울거주 베이비부머세대 중 51.1% 만이 전문대이상의 학력을 소지하고 있다.

3절. 세대별 주거특징

1. 베이비부머세대

2010년부터 은퇴가 시작되어 약 3년 후면 모든 베이비부머세대들이 은퇴를 하게 된다. 베이비부머 세대에 대한 주거환경/ 주거유형에 관련한 연구들은 최근 들어 급증되었다. 이에 대한 이유는 앞서 설명한 것과 같이 현재 베이비부머세대들은 은퇴 후 새로운 주거환경을 요구하는 시기이기 때문인 것으로 판단되어진다.

이용석·박환용(2013)은 서울에 거주하고 있는 베이비부머세대를 중심으로 연구를 진행한 결과 약 74.2%가 서울, 경기도 권에 거주를 희망하였고, 자녀와의 분가는 희망하지만 자녀와 원활한 왕래를 위해 20km이내 거리를 선호하는 사람이 약 64.3%로 조사되었다.

박정기·노영학(2012)의 연구에 따르면 베이비부머세대들은 의료시설의 접근성이 중요시 되어야 하며 83m²~92m² 규모의 주택을 선호하는 것으로 나타났다.

김용주·서정렬(2013)은 부산을 중심으로 베이비부머 세대의 학력/경제적인 요인과 주거선호 요인을 분석하였다. 그 결과 학력, 경제적인 수준이 높을수록 주변의 물리적 환경과 사회적 환경을 중시하며, 경제적 수준이 낮을수록 주거 내부 환경 즉, 집의 평수, 방의 개수, 방의 크기 등을 더 고려한다고 하였다.

선행연구를 살펴 본 결과 연령에 증가됨에 있어 주거환경의 요구는 달라진다. 신체기능저하로 인한 행동반경이 제한되어 근린환경은 더욱더 중요시 되고 있다. 건강문제로 인해 연령이 증가할수록 병원접근성의 중요성은 높아지며, 자녀와 독립된 생활을 원하지만 가까운 위치에 살아 자주 왕래하는 것을 선호하는 것으로 나타났다. 이는 은퇴 후 겪게 되는 단절감, 우울함 등으로 인한 현상의 일부로 커뮤니티 의존성이 강해지는 경향과 비슷하다.

2. 에코세대

에코세대의 주거환경은 결혼적령기, 출산기 등으로 주거지가 확장을 요구하는 세대들과 1인 가구 선호와 부모님과 독립 등으로 주거환경의 변화를 요구하는 세대로 나뉜다. 주택산업연구원(2013)에 따르면 베이비부머세대는 주거 선택 시 투자 가치에 대한 요구가 높았지만, 에코세대는 주택은 투자수단이 아닌 주거환경으로 인식하는 비율이 높게 조사되었다. 또한, 자가 구입을 통해 장기적인 주거환경을 요구하는 것으로 나타났다. 정선화·최민섭(2017)은 지역의 인지도와 발전가능성, 자녀들의 교육환경, 생활 편의성 등을 에코세대들의 주거환경 중요 요소로 뽑았다. 정정희 외 3인(2012)은 미혼가구의 증가로 소형 주택공급이 증가되어야 한다고 주장하였다.

에코세대의 주거에서 가장 영향을 높게 미치는 요소는 직장과 자녀양육에서 비롯되어진다. 대부분이 맞벌이부부로서 자녀 양육이 원활한 환경을 선택하는 것으로 판단되어진다. 주택산업연구원(2013), 정선화·최민섭(2017)은 신혼부부의 경우 향후 자녀들의 양육문제 해결을 위해 부모님과 가까운 위치를 선호하는 것으로 나타났다.

에코세대의 특징을 종합해보면, 생활환경, 거주에 있어서는 부모님과 독립을 원하지만 경제적인 요소는 부모님의 지원을 받고 있다. 에코세대는 유행변화에 민감하게 반응하고 기술증진을 좋아한다. 사물인터넷(IOT) 기술과 주거환경과의 연관성은 최근들어 향상되고 있으며, 젊은 세대를 중심으로 빠르게 확산되어가고 있다. 이러한 집을 원하는 소유층 또한 증가하고 있다. 집을 주거환경으로 인식하면서 자연스럽게 자신의 스타일에 맞게 환경을 꾸미는 사람들이 늘어났다. TV에서는 셀프로 집을 꾸미는 프로그램이 늘어나고, 서점에서 또한 DIY인테리어, 셀프인테리어 등의 관련 책자를 쉽게 접할 수 있게 되었다. 거주환경을 중시하면서 거주환경의 안정성을 함께 요구되어진다. 경제적으로 부족한 이들은 아파트에 비해 대체로 저렴한 단독주택지역을 선택, 집을 구입하고 안정성을 높이고 있다.

4절. 선행연구 검토

1. 저층주거지 관련 연구

서울시 내 저층주거지 관련 연구는 크게 주거지의 공간분포와 지역 내에서 어떻게 변화고 있는지 특성을 도출해낸 두 가지 유형으로 나눌 수 있다.

공간분포관련 논문은 광역적 지역을 대상으로 주거 유형별 분포가 어떤 식으로 일어났는지 시대별로 살펴보고, 그 특징들을 도출하였다.

홍인옥(1997)은 1990년대 이후 주거지역의 변화를 개발주체와 주체유형에 따라 3가지로 나누고, 유형별 특성을 도출하였다. 다가구 주택주도형은 교통여건이 우수한 지역을 중심으로 나타나고 있고, 혼재형은 개인, 개별주택건설업자에 의한 개발이 활발하게 일어나는 곳, 아파트 주도형은 블록별 개발로 주거지역의 급격한 변화가 일어나는 곳으로 규정하였다.

장명준·강창덕(2011)은 1970년대 단독주택은 94%를 차지하였지만, 아파트 건설호황으로 2005년에는 42.3%까지 떨어졌고, 이후 다시 상승으로 이어졌다. 이는 아파트 대량공급 지역부족, 기존 주택단지의 증·개축을 탄력적 수급가능지역이라는 것을 시사하고 있다.

성은영·이희연(2016)은 단독주택밀집지역(다가구주택 포함)을 연도별로 패턴화하고 밀집지구수를 비교하였다. 2000년 1,504개이던 밀집지구는 2010년 629개로 줄었으며, 용산구를 중심으로 한강 동북부와 서남부지역에 대칭적으로 분포하고 있는 것을 확인하였다. 9개의 세부유형으로 밀집지역을 분석한 결과 고령인구의 비율과 젊은 세대의 인구비율이 상승되고 있었다.

공간분포에 관련된 연구는 광역적으로 이루어졌으며, 비슷한 현상을 겪고 있는 지역들의 공통점을 찾고 원인을 파악하는데 초점을 맞추어 연구를 진행하였다.

이와 반대로 변화특성에 관련된 연구들은 조사지역을 선정하고 변수들을 선정, 세부특성을 도출하였다.

[표 2-3] 서울시 내 저층주거지 관련 선행연구

대분류	연구자	연구방법	주요내용	조사 지역
공간 분포	홍인옥 (1997)	통계적 자료 GIS분석을 통한 시계화 및 관련 주체 면담조사	<ul style="list-style-type: none"> 개발주체와 주체유형에 따라 다가구 주택주도형, 혼재형, 아파트 주도형 등의 세 유형으로 나누어 연구결과 도출 	서울시 전체
	장명준, 강창덕 (2011)	연도별 공간적 분포 입지패턴 변화 횡단면 분석	<ul style="list-style-type: none"> 1970~2009년의 주택지역 공간분포 패턴 파악 및 연면적 비교분석 	서울시 전체
	성은영, 이희연 (2016)	주택밀집지구 시계열 변화파악 및 밀집지역 유형분석	<ul style="list-style-type: none"> 2000~2010년 사이의 단독주택 밀집 지구의 유형화 및 유형별 특성분석 통계자료를 활용한 밀집지구별 주거 환경 정비 방향 제안 	서울시 전체
	성은영 (2017)	연도별 주택밀집지구 파악 후 유형별 특성분석	<ul style="list-style-type: none"> 밀집지역의 존치, 소멸원인 규명 물리적 환경특성에 따라 단독주택 밀집지역 실태 파악 및 세부 유형화 	서울시 전체
변화 특성	배준호, 전병권 (2011)	주민인터뷰, 문헌 고찰과 함께 필지단위의 주거지 분석	<ul style="list-style-type: none"> 자연발생주거지역의 변천양상을 물리적 환경(도로구조, 토지이용, 건축 형식 등)을 중심으로 연구 	서울시 옥인동
	김신성 (2013)	공간적·경험적 변화에 따른 문화소비공간 파악	<ul style="list-style-type: none"> 문화 소비 공간의 확산에 따른 물리적 변화와 지역주민, 상인, 소비자의 경험적 차원의 공간변화 이해 	서울시 연남동
	임유경 (2014)	주거지 다중사례연구를 통한 패턴매칭 후 유형형태학적 접근	<ul style="list-style-type: none"> 도시건축규제와 건축유형 형성과의 관계 파악 건축물 용도와 입지패턴, 유형 등의 관계도출 	서울시 화양동, 방이동 일대
	유영수, 김세훈 (2015)	회귀분석을 통한 빈도측정 후 정량분석을 통한 개발특성 구체화 및 시사점 도출	<ul style="list-style-type: none"> 주거지역 내 필지 합필을 통한 도시형 생활주택 개발양상 및 실태파악 	서울시 화곡동

배준호·전병권(2011)은 자연발생주거지역을 중심으로 물리적환경의 변화양상을 파악하였다.

김신성(2013) 문화소비확산에 따른 소규모 필지개발의 유형을 4가지로 분류하였으며, 인터뷰 등을 통해 경험적 변화요인을 연구하였다.

임유경(2014)은 도시건축규제에 따라 건축물의 형성과 변화에 영향을 끼친다고 하였다. 기성주거지를 유지, 관리하기 위한 중요한 수단이라고 평가하였다.

유영수·김세훈(2015)는 필지합필 등으로 물리적 공간은 커졌지만, 3~4인 가구 위주의 주택에서 1~2인 가구 위주의 주택으로 바뀌면서 소형규모의 주거형태로 변화되어 가고 있는 것을 파악하였다.

변화특성은 종속변수에 따라 지역별 변화특성을 파악하는데 중점을 두었다. 대부분 연구들이 한지역의 특성을 중심으로 이야기 하고 있다. 때문에 앞으로는 비슷한 속성을 지닌 지역들을 함께 분석하고 비교하는 유형형태학적 접근이 필요하다.

2. 세대비교 관련

베이비부머세대와 에코세대에 개별적 연구는 지난 10년 동안 꾸준히 진행되어 왔지만 세대비교 연구는 최근 다양한 분야에서 연구가 진행되는 추세이다. 하지만 도시환경, 주거지에 관련된 연구는 미비한 실정이다.

대부분의 연구는 두 세대의 인식비교를 통해 주거유형의 변화요인과 향후 지원방향에 대한 논의가 있었다.

김보영·강순주(2014)는 흙 주거환경에 대한 인식을 비교하였다. 두 세대 모두 긍정적으로 나타났다. 하지만 에코세대의 경우 교통편리성, 직주환경이 뒷받침 되어야 흙 주거지를 선호하는 것으로 나타났다.

신영현(2016)은 주거선택 요인을 세대별로 비교함으로써, 두 세대의 차이점을 통해 향후 주택시장의 방향을 예측하였다.

김진희·권오정(2016)은 주거환경에 대해 비교 후 주택유형 선호도를 도출

하였다.

경제관련 분야에서도 주택시장예측을 위한 기본연구들이 진행되었다.

여관현·박민진(2014)은 ‘서울서베이’자료를 활용하여 에코세대는 주거 지원, 베이비부머세대는 은퇴 후 일자리 지원방향 등 세대별 경제적 정책방향을 제시하였다.

이현정(2014), 방택훈(2015)은 베이비부머세대는 노후대책의 일환으로 주택구입을 하는 반면, 에코세대는 실질적 거주를 위한 주택구입을 하는 것으로 차이가 존재한다는 연구결과를 발표했다.

연구들을 살펴보면 주로 은퇴와 결혼 등의 사회변화에 대한 대응마련 연구들이 주를 이루었으며, 실제로 도시환경에서 일어나고 있는 변화에 대해서는 연구가 추가적으로 이루어져야 한다.

[표 2-4] 세대비교 관련 선행연구

대분류	연구자	연구방법	주요내용
정책 관련	여관현, 박민진 (2014)	2012년도 서울서베이 자료 항목 분석 및 비교	<ul style="list-style-type: none"> • 사회특성을 반영한 세대별 맞춤형 정책방향 제시 • 에코세대의 경우 주택구입을 위한 다각적 지원이 필요하며, 베이비부머세대는 은퇴 후 지속적인 경제활동 보장
	김보영, 강순주 (2014)	세대별 설문 후 통계분석	<ul style="list-style-type: none"> • 홈주거에 대한 세대 별 선호도 비교 및 선호 요인 분석
세대별 인식	이현정 (2015)	2010 가계금융조사 통계자료를 활용한 회귀분석	<ul style="list-style-type: none"> • 세대 간 주택 구입 목적과 선호요인 비교분석 • 세대 별 주거구입 동향파악
	방택훈 (2015)	부산거주민 세대별 설문	<ul style="list-style-type: none"> • 세대별 거주환경 및 주거선호도 비교 • 세대 별 주거만족도 도출
	신영현 (2016)	주거선택 요인 분석을 통한 결과도출	<ul style="list-style-type: none"> • 세대별 주택 점유형태와 유형 비교 • 세대별 주택의 특성과 경제적, 지역적 특성과의 관계파악
	김진희, 권오정 (2016)	주거의식 관련 설문을 통한 통계분석	<ul style="list-style-type: none"> • 세대별로 생활형태를 분석하고 주택내부 환경의 선호도와 관계 파악 및 선호도 도출

3. 선행연구와의 차별성

저층고밀주거지역은 주거공급이 증가된 80년대 이후 노후화로 인해 재개발, 재건축이 논의되고 있고, 주로 베이비부머세대가 거주하던 지역에서 에코세대가 빠르게 유입되고 있다. 때문에 저층주거지역에서의 주거환경에 대한 연구도 활발하게 진행 중에 있다. 주거지 관련 연구는 동 단위의 광역적 차원의 변화양상과 일부 지역만을 대상으로 한 미시적 차원의 물리적 환경변화에 집중되었다. 하지만, 거주민의 근린환경의 수준과 주택환경 등의 경험적 차원의 공간이해가 부족하다. 세대비교에 관련된 연구 또한, 대부분 주택시장의 전방, 주거선호요인 등 경제와 밀접한 연관을 맺고 진행되어 왔다. 실질적으로 세대의 인식변화가 주거환경에 어떤 영향을 미치는지에 대한 논의는 부족하며, 실 거주민에 대한 세대별, 연령별 환경만족도와 공간이해, 특성 등의 비교연구는 이루어지지 못하고 있다. 이에 본 연구는 다음과 같은 차별성을 가지고 있다.

첫 번째, 지역 내에서 일어나고 있는 세대변화의 경험적 차원의 주거지 접근이다. 실제 지역에 거주를 하면서 세대별로 느끼는 주거환경의 장점과 만족도 등 각각의 세대가 지역사회와 어떤 방식으로 관계를 맺으면서 지내고 있는지 살핀다.

두 번째, 지역별 변화모습을 통해 비교를 도시적 시사점을 제시한다. 한 지역에 국한되어 세대별 비교를 진행하게 되면 지역적 특성이 강하게 반영되어 일반적인 결과를 도출할 수 없게 된다. 이에 본 연구는 세대별 거주형태가 다양하게 일어나고 있는 특색이 다른 2곳을 선정하였다. 각 지역을 비교 후 저층고밀주거지역의 세대 별 거주실태와 양상에 대해 살펴본다.

이를 통해 서울에서 발생되고 있는 저층주거지역의 변화를 예측하고 향후 주거관련 정책 자료로 활용될 수 있을 것이다.

제3장 분석의 틀과 연구 대상지 선정

1절. 분석항목 선정 및 방법론

1. 분석방법 및 세부항목

(1) 지역 환경 분석

세대별 주거환경의 특성을 도시적 관점에서 바라보기 위해 지역별로 물리적인 특징을 도출한다. 물리적 환경 분석은 현장조사와 건축물 대장, 통계청 자료 등을 활용하여 GIS분석을 통한 맵핑 작업을 실시하였다.

물리적 관점에서 근린 주거환경의 접근성은 세대들이 주거지를 선택하는 중요한 요인이며, 생활환경 만족과도 밀접한 관련성을 띄고 있다. 지역을 중심으로 반경 1.5km이내의 주요시설들을 파악해 생활환경 접근성을 분석한다. 주요 항목으로는 주거선택이론의 물리적 요인 중 광역적 환경과 관련이 있는 항목 위주로 분석을 실시했다. 주변 지역의 주택유형, 주요상권 및 시설, 관공서 및 교육시설 현황, 대중교통 및 교통 시설 환경, 공원 녹지 등의 자연 환경 측면과 함께 유동인구량을 분석해 지역 내에서 주로 사람들의 이동이 어떻게 일어나는지 추가적으로 알아보고자 했다. 또한, 선정한 비교 대상지역을 중심으로 필지형태, 주택 유형, 건물 층수, 건축연도, 도로 상태, 경사도 등을 시각화하여 지형적으로 도시 조직 분석을 실시했다. 위 항목들의 분석을 통해 지역별 거주환경에 대해 이해한다.

(2) 설문조사

실제 거주민들의 거주특성을 알아보기 위해 설문조사 방법을 실시하였다. 설문조사는 1955~1963년 출생한 베이비부머세대와 베이비부머의 자식세대인 1979~1992년 출생한 에코세대로 한정해 설문을 실시했다. 세대별 주거환경을

이해하기 위해서 세대들이 직접 생활하는 주택(집)환경과 근린환경에 대한 두 항목을 중심으로 설문지의 틀을 작성하였고 세대별, 지역별에 맞추어 설문지를 다르게 작성했다. 설문 문항은 객관식 문항과 지도 위에 맵핑하는 방법을 병행하여 실시했다. 설문문항에 대한 세부항목은 [표3-1]에 정리하였고, 자세한 내용은 아래와 같다.

■ 주택(집) 환경

주택환경 측면에서는 기본거주 실태 파악을 위한 문항들과 주택이동계획, 주택환경 만족도를 묻는 문항들로 구성하였다. 거주 실태와 관련된 문항들은 세대들의 거주 현황과 특징을 파악하기 위한 것으로 세대별로 선호하고 거주하고 있는 주택 유형의 차이는 선행문헌을 통해 확인 할 수 있었다. 설문 문항을 통해서 거주연도와 함께 주택의 유형과 형태, 면적 등 실제 거주주택 환경의 차이점을 파악한다. 주거지 이동계획에서는 현재 거주지역을 선택한 이유와 과거 거주지, 향후 이사계획과 관련된 문항으로 구성하였다. 주택환경 만족도 측면에서는 현재 거주 주택의 만족도와 주택환경에서 만족요소, 불만족 요소 등으로 구성하였고, 각 문항별 질문을 통해서 세대별로 인식하고 있는 주택 환경의 중요 요인과 계획 등을 통해 지역별, 세대별 차이가 있는지 확인한다.

■ 근린환경

근린환경 이용 측면에서는 지역애착도, 생활패턴, 주거환경 만족도로 구성하였다. 지역 애착도는 지역 환경과 주민들을 얼마나 알고 있는지 알기위한 항목으로서 저층주거지는 거주민들이 골목을 함께 공유하며 생활의 장으로 활용한다. 아파트 주거 환경과 달리 골목 형태의 도시조직에서는 이웃주민들을 마주치는 횟수가 많으며, 이와 더불어 커뮤니티의 경험도 늘어나게 된다. 베이비부머세대의 경우 장기거주의 요인 중 커뮤니티 애착도 부분은 상당한 중요성

을 가지고 있다. 이에 본 설문항목에서는 주민이 생각하는 동네의 범위와, 아는 이웃, 정도 등을 알아봄으로서, 주거지역이 가지고 있는 특수성을 이해하고자 하였다. 생활패턴과 관련해서는 거주민들이 자주 이용하는 교통시설과 생필품 구매방법과 같은 기본적인 이용측면과 맵핑을 통해 실제 거주민이 자주 다니는 경로와 애착장소 등을 표기하고, 세대별 주요 시설들을 얼마나 어떻게 이용하는지에 관련한 문항들로 구성하였다. 주요장소는 세대와 지역 특수성을

[표 3-1] 설문지 세부항목

구분		측정 항목의 구성
주택(집) 환경	거주 실태	<ul style="list-style-type: none"> • 현 주거지 거주연도 • 주택형태 • 주택유형 • 주택면적
	주거지 이동계획	<ul style="list-style-type: none"> • 과거 거주지 • 주거지 선택 요인 • 향후 주거계획 및 사유
	주택환경 만족도	<ul style="list-style-type: none"> • 주택환경 만족도 • 주택의 만족/불만족 요소
근린 환경	지역 애착도	<ul style="list-style-type: none"> • 동네 및 이웃의 범위 • 이웃 커뮤니티 • 지역 유래, 지역 시설 인지 • 지역 환경변화 인지
	생활 패턴	<ul style="list-style-type: none"> • 이용 교통시설 및 생필품 구매 방법 • 자주 다니는 경로 및 장소 • 주요장소 방문빈도
	주거환경 만족도	<ul style="list-style-type: none"> • 주거환경 만족도 • 지역 변화에 대한 반응
개인적요인	인구학적 측면	<ul style="list-style-type: none"> • 성별, 연령 • 가족구성 • 결혼 유무
	사회적 측면	<ul style="list-style-type: none"> • 집 주소 • 직업 및 직장위치 • 최종학력
	경제적 측면	<ul style="list-style-type: none"> • 월 평균 소득 • 자차 유무

고려하여 시설들을 10개로 추려 질문을 실시했다. 주거환경 만족도와 동네 변화에 대한 반응을 물어봄으로서 지역별, 세대별로 주거환경 변화에 대한 생각을 이해하고자 했다.

■ 개인적요인

설문에 필요한 기초통계 자료로 활용하기 위해 인구학적 측면, 사회적 측면, 경제적 측면으로 구분하여 문항을 작성하였다. 에코세대의 연령 폭은 이제 사회생활을 시작하는 단계에서부터 결혼 후 자녀계획을 세우는 세대까지 다양하다. 때문에 결혼유무 문항을 추가해 설문을 실시했다.

설문조사는 총 8일 동안 진행되었으며, 설문 대상자 모집은 전단지부착과 현장 모집 방법을 병행하였다. 결과적으로 연령, 거주지역이 유효한 151부를 회수했다. 자세한 내용은 다음 [표3-2]와 같다.

[표 3-2] 설문조사 유효부수

단위 : 부

	독산동	연남동	전체
베이비부머세대	39	34	73
에코세대	36	42	78
TOTAL	75	76	151

주중에는 16:00~20:00까지, 주말에는 13:00~17:00까지 거주민의 유통인구가 많은 퇴근시간과 여가시간에 집중하여 실시하였다. 설문조사는 비교사이트 내에 주요 경로지점에서 실시했고, 베이비부머세대와 에코세대를 구분하여 설문을 했다.

설문조사를 통해 얻은 내용은 문항별로 분류해 SPSS에 의한 통계분석을 실시하였다.

(3) 심층인터뷰

설문조사 결과를 토대로 지역 관계자와 주민, 지역 내 상인 등을 심층 인터뷰해 지역 거주환경을 보다 깊이 있게 이해하고자 했다. 지역별, 세대별로 느끼는 주거지에 대한 생각과 이해, 관심요인 등 설문조사의 부족한 점을 보

완한다. 이를 통해 물리적 관점 외에 개인적/ 사회적인 원인을 파악하여 대상 지별로 주요 특성을 이해한다. 지역 주민 인터뷰 대상자는 설문조사를 진행하면서 향후 심층인터뷰 참가 여부를 조사하여 모집하였고, [표3-3]에서 심층인터뷰 대상자의 기본현황을 정리했다.

[표 3-3] 심층인터뷰 대상자

No.	거주지역	출생연도	성별	이름	관계
1	독산동	1961	여	김○○	주민
2	독산동	1958	남	이○○	주민
3	독산동	1990	남	김○○	주민
4	독산동	1984	여	정○○	주민
5	연남동	1960	여	김○○	주민
6	연남동	1959	남	최○○	주민
8	연남동	1985	남	강○○	주민
9	연남동	1981	남	노○○	동네상인
10	연남동	1987	여	민○○	주민

2. 거주환경 선호요인 도출 방법

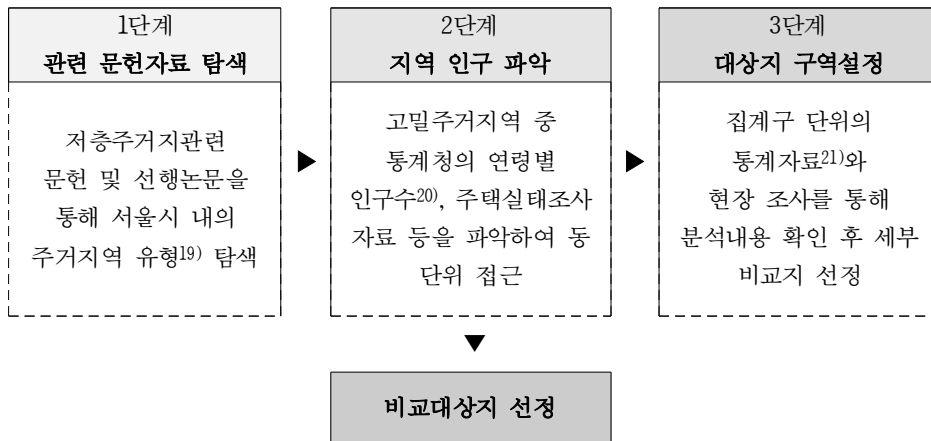
거주지역의 환경차이는 세대들이 경험하는 요소에서 차이가 나타나며, 환경 만족도와 밀접한 관련이 있다. 송애정(2017)은 연령에 따라 커뮤니티 의식 및 행태에 대한 차이를 설명하였고, Sara Alidoust 외 5인(2017)은 거주하는 건물의 형태와 주거지에 따라서 이웃에 대한 생각, 지역 인식의 범위가 다른 것을 입증하였다. 저층주거지역에서 세대별 주거환경을 이해하기 위해서는 주거지역에 대한 전반적인 내용과 직접 생활하는 주택 내부 환경과 주거생활 방식에 대한 내용 등을 복합적인 이해가 필요하다. 본 연구에서는 지역 환경 분석, 설문조사, 심층인터뷰를 병행하여 지역주민의 거주환경에 대해 이해하고자 하였다. 설문을 통해 얻은 주거 선호환경에 대한 요소와 지역 환경 분석에서 얻은 자료를 종합하여 실제 주거환경과 비교하려고 한다. 설문은 종합적 분석과 지역, 연령 등을 통제된 분석을 진행하여 거주환경에 대해 다각적 비교를 진행한다. 지역별 특징적인 거주환경, 생활패턴 등을 시각화하여 물리적 공간이용에 관한 특성 내용과 설문을 통해 이해한 내용을 바탕으로 지역 내에 세대변화가 어떻게 발생하고 있는지 이해한다.

2절. 연구대상지 선정

1. 선정과정

본 연구에서는 서울시 내 주거 밀집지역을 중심으로 연구를 진행한다.

연구의 대상지는 저층주거지역 중 주거 밀도가 높고 주거환경이 빠르게 변화되고 있는 곳을 선정하였다. 선행문헌과 통계청 자료를 복합적으로 살펴보고 세대별 주거특성이 다양한 곳을 선정하였다. 행정동 단위의 구분은 미시적으로 접근하는데 한계가 있기 때문에 집계구역 단위로 비교대상지를 선정하였다. 집계구 3개 정도 밀집된 곳에서 주거용 건축물이 많고, 건축물의 개·보수 작업이 활발하게 일어나는 곳을 선정하였다. 대상지는 통계지리정보서비스를 이용한 데이터와 사전답사를 통해 구역을 분류하였으며, 세부진행과정은 다음과 같다.



[그림 3-1] 비교대상지 선정과정

19) 성은영(2017), 맹다미·장남중(2017)의 저층주거지 유형을 검토하고 지역별 특성을 파악하였다. 고밀 주거지역을 용산을 기준으로 동북, 서남, 서북지역에 밀집되어 있는 것을 확인 할 수 있었다.

20) 구별 연령층 비율을 토대로 베이비붐세대와 자식세대의 균형이 고른 지역을 추출하였으며, 송파구, 양천구 등 아파트 거주 비율이 높은 지역은 제외하였다.(자료 별첨)

21) 통계지리정보서비스(<https://sgis.kostat.go.kr>)의 대화형 통계지도를 이용해 집계구별 건축물 현황과 인

[표 3-4] 2015년 지역별 인구수

단위 : 명

지역	총 인구	베이비부머세대	에코세대	베이비부머세대 인구비율	에코세대 인구비율
전국	49,705,663	7,110,237	9,578,022	14.31%	19.27%
서울시	9,567,196	1,360,092	2,168,676	14.22%	22.67%
금천구 독산1동	30,215	4,217	8,580	13.99%	28.40%
마포구 연남동	17,369	2,178	5,353	12.54%	30.82%

출처:통계청

선정과정을 통해 금천구 독산동(SITE1), 마포구 연남동(SITE2) 주거지역을 선정하였다. [표3-4]에서 확인할 수 있듯이 두 지역의 베이비부머세대의 인구는 서울시에 비해 낮지만, 에코세대는 서울시의 평균에 비해 높은 지역들이다. 하지만 [표3-5]의 내용처럼 두 집계구역의 베이비부머의 인구 유출과 에코세대의 인구 유입 변화 속도에 차이점을 띄고 있어, 주거환경 변화를 요구하는 두 세대를 중심으로 연구를 진행하는데 적절하다고 판단하였다. 독산동의 경우 시흥대로 옆 말미마을을 중심영역으로 설정하였다. 말미마을은 준 공업지역 내에 위치한 주거지역으로서 장기 거주비율이 높고, G-밸리의 영향으로 다가구주택 보급률이 증가되는 지역이다.

[표 3-5] 연남동, 독산동 대상지 연도별 인구수 변화²²⁾

단위 : 명

지역		2000	2005	2010	2015
독산동 SITE1	베이비부머세대	412	267	261	252
	에코세대	530	264	308	408
연남동 SITE2	베이비부머세대	170	178	180	176
	에코세대	325	511	550	573

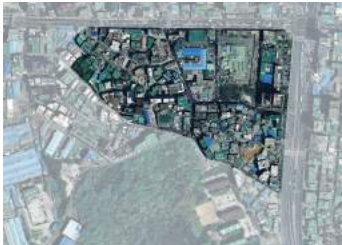

출처:통계청

구, 연령별 구성을 파악하였다.

22) 통계청 인구주택 총조사 자료에서 집계구역별 5세 단위 인구현황을 파악해 작성했다.

연남동은 홍대입구역 서북쪽 연남로와 성미산로 사이 블록 중 일부구역을 선정하였다. 이 곳은 경의선 숲길공원 개장과 홍대상권의 확장으로 빠르게 젊은 세대들이 유입되고 있으며, 건축물의 개, 보수 또한 활발하게 진행되는 지역이다. [표3-6]에는 대상지별 주요 특징을 비교하였다.

[표 3-6] 비교대상지 주요특징

	독산동(SITE1)	연남동(SITE2)
위성사진		
용도지역	준공업지역	제2종 일반주거지역
면적	약 72,400m ²	약 53,100m ²
세대 수	약 620세대	약 760세대
건물 수	약 190채	약 200채
근린상업시설	약 190개	약 230개
총 인구	1,465명	1,508명
베이비부머세대 인구 ²³⁾	252명(17.2%)	167명(11.1%)
एको세대 인구 ²⁴⁾	408명(27.8%)	588명(39.0%)
가로유형	비정형	격자형
주택유형	다가구/ 다세대 밀집지구와 단독주택 밀집지구로 구성	단독주택/다가구주택 및 근린생활시설 밀집지역
주요특징	<ul style="list-style-type: none"> G-밸리²⁵⁾, 우시장과 인접한 말피고개²⁶⁾ 주변으로 자연발생 주거지와 다세대, 다가구 주택 혼합 주거 밀집지구 	<ul style="list-style-type: none"> 경의선 숲길조성으로 녹지 접근성이 향상과 홍대상권 확장으로 상권이 활발하게 변화중인 주거지역

사진출처 : 네이버 위성지도, 자료출처 : 통계청

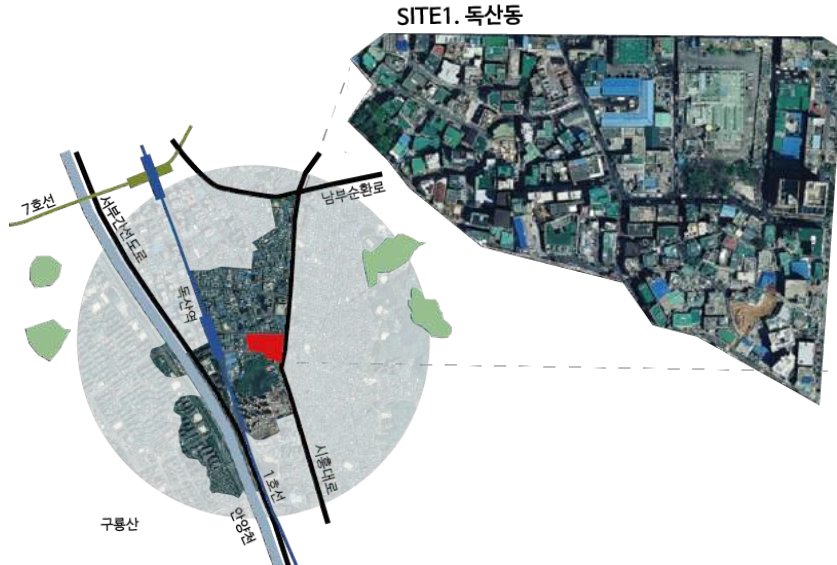
23), 24) 베이비부머세대와 에코세대의 정확한 집계구 단위의 인구 파악이 어려워 5세 단위의 인구통계 자료를 이용해 인구를 추정하였다.

25) 서울디지털 단지가 있는 지역으로 서울 구로구, 금천구 일대 도시형 산업단지이다. 현재는 지식.정보통신. 첨단제조업종이 76% 정도 입주되어 있다. (네이버 지식백과, 2018년 2월 9일 검색)

26) 금천구 독산동 시흥대로변에 있는 고개로서, 고개마루턱에서 내려오는 지세가 말과 비슷한데서 유래되었다.(네이버 백과사전, 2018년 2월 9일 검색) 말피고개 언덕을 따라 자연발생 주거지역이 형성되어 있다.

2. 대상지 개요

(1) 금천구 독산동



[그림3-2] 독산동 위치도

금천구 독산동은 주거지역, 군부대, 공장, 상가 등이 혼재된 준 공업지역이다. 1973년까지 시흥대로를 경계로 동쪽은 군부대가 주둔하고 있었다.²⁷⁾ SITE1 지역은 말미마을로 불리는 지역으로 자연적으로 형성된 주거지역이다. SITE1 동쪽으로는 시흥대로는 남쪽으로는 군부대가 있으며, 북쪽으로는 우시장이, 서쪽으로는 안양천이 위치하고 있다. 반수마을, 피나골 등과 함께 옛날부터 독산동 지역에 형성된 자연주거지역 중 하나이다.

반경 2km내에 위치한 G-밸리는 70년대부터 봉제, 의류산업으로 시작하여 전기, 전자 제조업, 정보통신기술산업 등 시대의 흐름에 따라 주요 산업이 변천되어 갔다. SITE1 주변으로도 관련 공장이 다수 있다. 또한, SITE1 내에 위치한 도축장은 90년대 후반 마장동 도축장이 이전된 것으로, 현재 폐쇄되어 우시장만 운영 중이고, 축산물 도매시장 자리에는 2019년 12월 완공을 목표로 아파트가 건설 중에 있다.

27) 독산1동 주민센터, <http://doksan1.geumcheon.go.kr/html/026/026004002.html>

독산1동의 에코세대의 거주비율은 약 28%로 서울시 평균보다 약 6%가량 높으며, 베이비부머세대 또한 서울시 평균거주 비율과 비슷한 지역이다. 최근 지역 내 대규모 아파트 단지 건설과 공공청사의 확장 이전 등으로 인해 지역 환경 개선과 높은 인구 유입이 기대된다.

또한, 대상지인 말미마을 일대는 2017년 서울시의 도시재생활성화지역사업 일환인 ‘희망돌움사업²⁸⁾’에 선정되면서 주민 커뮤니티 증진활동이 활발하게 진행되었고, 2018년 5월 희망지사업 2단계가 마무리되었다.

독산동의 인구 중 절반이 베이비부머와 에코세대가 거주하고 있는 것으로 나타났다. 용도상 준 공업지역으로 대상지 내에는 공장과 근린생활시설, 주거지가 혼재된 지역이다. 독산동 지역은 연도별 대표적인 건축물 형태로 주거 건축이 진행되어 왔다. 마을 내 약 290채의 건물이 있으며, 연도별로 뚜렷한 주거양식이 존재하고 있다. 1970년대에는 단독주택형식의 일반주택과 다가구 식의 주택이 건설되어 현재까지 유지되고 있으며, 시흥대로 주변으로 1980년대 중반부터 1990년대 초반까지 다가구주택이 약 30% 건설되었다. 최근 10년간 대상지 서쪽으로 근린생활시설과 다세대주택이 혼합된 주거형태가 주로 건설되고 있다. 독산동 지역은 지역 내에서도 주거개발이 단계적으로 진행되어 동일한 건물군이 군집을 이루고 있으며, 현재는 필지합필을 통한 다세대형식의 1인 가구를 위한 원룸과 신혼부부를 위한 주거가 복합적으로 공급되고 있다. 하지만 마을을 감싸고 있는 시흥대로101길, 105길, 범안로 12가길 일대를 제외한 내부 골목길은 차량진입이 어렵고, 비정형 형태의 도로망으로 인해 상대적으로 낙후된 주거 현황을 살펴볼 수 있다.

28) 2017년 서울시에서 각 지역 주민의 도시재생 공감대형성 및 참여확대를 위해 추진한 사업으로서, 지역주민의 자발적인 참여로 마을 재생을 계획하고 실행하는 사업이다.

(2) 마포구 연남동



[그림3-3] 연남동 위치도

연남동 일대는 과거 주거지역에서 현재 상권과 혼합된 주거지역으로 바뀌는 곳이다. 농지를 중심으로 자연발생 주거지인 연남동 일대는 1970년대에 실시한 토지구획정리사업으로 정비되어 비교적 양호한 주거지역으로 변화했다. 이후 성산대교와 강변북로가 건설되면서 빠르게 인구가 유입되어 저층주거지역을 형성하였다. 과거 연남동을 가로지르는 경의선으로 동서지역은 물론이고, 주변의 홍대상권 또한 분리되어 토지구획사업 초기의 다가구주택형태를 유지하며 폐쇄적 구조를 지닌 주거지였다. 서울시는 2011년 연남동 일대를 정비예정지역으로 선정하고 다가구·다세대 밀집지역 휴먼타운 계획²⁹⁾을 발표하였지만 2014년 주민들의 반대로 무산되었다. 2005년 경의선철도가 중단되고 지하화 되면서 철도가 지나던 자리에는 2016년 5월 완공된 경의선 숲길공원으로 탈바꿈하여 주민들의 소통 공간으로 활용되고 있다. 홍대상권의 확장과 경의선 숲길공원으로 인해 물

29) 다가구·다세대 형태의 주거형태는 보존하면서 보완·방법 및 편의시설을 갖춘 주거지역 개선사업이다. 전선지주화, 그린파킹존 설치, 담장 허물기 등을 통해 기존 주거지의 문제점을 개선하고 아파트 주거환경의 장점을 접목시키고자 하였다.

리적 환경이 빠르게 변화되고 있다.

지역의 이러한 변화는 서울시의 평균공시지가 변동률보다 3배가량 높게 올랐고, 요식업을 중심으로한 작은 점포들이 주거지 내부까지 들어오고 있다. 하지만 연남동 지역의 평균 폐업률은 4.8%로 서울시의 평균인 3.7%를 웃도는 수치이다.³⁰⁾

연남동 대상지는 격자형 도로망을 중심으로 저층 다세대, 단독주택이 밀집된 곳이다. 동교로 7길을 중심으로 근린상업시설이 밀집되어 있고, 대상지 내부 연남로 3길, 5길을 중심으로 일부 카페, 음식점이 있다. 150m²~200m² 필지가 주를 이루고 있다. 홍대상권의 영향으로 주거지역 내에는 외국인을 상대로한 게스트하우스가 성행중에 있어 주거지역이 변화되는 모습을 보였고, 대상지 내에도 다수의 게스트하우스가 위치하고 있다. 대상지 내 동서축의 도로 폭이 약 10m지만, 격자형 내부 남북축의 도로 폭은 5m 이하로 차량 양방향 운전이 불가능하다. 이러한 도로환경으로 인해 일방통행으로 도로망이 형성되어 있다.

30) 서영욱. (2018). 서울 주요상권, 공시지가는 오르는데 문 닫는 가게 늘어. 뉴스핌, (<http://www.newspim.com/news/view/20180212000125> 검색일: 2018. 03. 30)

3절. 주거지 유형별 거주현황 및 공간특성이해

1. 광역적 접근성

(1) 금천구 독산동

[그림3-5], [그림3-6]에서 독산동 대상지 주변 현황을 맵핑화 하였고, 자세한 내용은 아래와 같다.

a. 주택용도

독산1동은 G-밸리의 연장선상에 위치한 주거지역이다. 지역의 80%는 준공업 지역에 속하며, 안양천, 금천구청역 일대를 제외하고는 저층주거지가 밀집되어 있다. 그 때문에 주거지 주변에서 쉽게 공장을 접할 수 있어, 타 주거지역과는 다른 거주환경을 가지고 있다. 2010년을 기점으로 증가한 다세대주택과 오피스텔은 현재까지 활발하게 건설 중이다.

시흥대로를 경계로 서쪽은 독산1동이 동쪽은 독산 2,3,4동이 위치하고 있다.

독산1동은 주거지, 상업지, 기타용지가 혼합적으로 이루어졌지만, 동쪽의 지역은 저층의 단독주택이 주를 이루는 것을 살펴볼 수 있다.

[표 3-7] 독산1동 주택현황

단위:호

		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타건물 (공장,상가)	주택이외 거처
독산1동	2000	685	5,520	352	66	160	5
	2005	685	6,299	259	163	18	116
	2010	670	6,471	255	248	31	837
	2015	532	6,540	48	1,152	21	1,373
	2016	517	6,624	48	1,435	21	1,504
SITE1	2000	111	-	54	15	27	-
	2005	121	-	44	13	6	-
	2010	110	-	61	40	12	-
	2015	92	-	-	174	6	56
	2016	86	-	-	259	6	70

출처 : 통계청, 인구주택총조사(2016)

대상지 주변의 주거 공급은 활발하게 진행 중이다. 과거 군부대, 우시장인 자리가 재개발됨에 따라 대형 아파트 단지가 들어서고 있고, 저층주거지역을 중심으로는 다세대 주택이 공급되고 있어 지역의 인구유입은 계속 증가될 전망이다.

b. 상업건물 및 주요 상권

독산동 주변으로 G-밸리 지역의 패션 아울렛 밀집지역과 독산1동 주민센터, 금천구청 주변으로 위치한 3개의 큰 상업시설 밀집지역이 있으며, 시흥대로를 따라 근린상업시설이 밀집되어 있다.

[표 3-8] 독산1동 산업체 변화

단위:개

	2000	2005	2010	2015	2016
전산업	3138	3,120	2,949	3,866	3,922
제조업	1038	956	766	1,054	1,044
전기, 가스 및 수도사업	1	1	-	-	-
환경복원업	-	-	-	5	5
건설업	54	54	60	92	90
도매 및 소매업	754	766	720	954	988
숙박 및 음식점업	488	439	387	429	424
운수업	272	347	334	379	379
정보서비스업	10	9	20	99	102
금융 및 보험업	17	21	13	23	26
부동산업 및 임대업	81	74	132	146	159
사업서비스업	46	57	-	-	-
전문, 과학 및 기술 서비스업	-	-	56	144	140
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	-	-	31	40	51
공공행정, 국방 및 사회보장행정	4	3	2	4	4
교육 서비스업	50	43	60	65	77
보건 및 사회복지사업	33	42	64	86	85
오락, 문화 및 운동관련산업	85	86	72	80	81
기타 공공, 수리 및 개인서비스업	205	222	227	266	267

출처 : 통계청

독산동지역은 과거 도축시장이 위치하고 있어, 현재까지 관련된 업종의 가게들과 제조업 관련 가게들이 다수 분포되어 있다. 하지만 실제 주민들이 생활하는데 필요한 시설은 대상지 주변으로는 없는 실정이며, 대상지에서 가장 가까운 대형마트와 문화시설 등은 독산1동 주민센터 주변의 상권지역이다.

c. 교육시설 및 관공서

독산동의 반경 500m내에 초등학교와 중학교가 위치하고 있어 우수한 접근성을 지니고 있다. 또한 산업체 주변 어린이집, 유치원 등이 고루 분포되어 있어 어린자녀들을 둔 에코세대에게 우수한 환경을 지니고 있다. 하지만, 대상지 반경 1.5km내에 고등학교 이상의 교육기관이 존재하지 않는다. 이는 생애주기별 요구하는 거주환경에 불만족스러운 부분으로, 향후 에코세대의 유출과 관련성을 가질 수 있다. 시흥대로를 주변으로 금천구의 주요 관공서들이 밀집되어 있는 것을 확인 할 수 있으며, 금천구청과 독산1동 주민 센터는 지역 내 주요 상권지역과 맞닿아 있다. 두 곳 모두 정기적으로 문화행사를 펼치고 있어 지역주민의 이용이 많다.

d. 유동인구

일 평균 유동인구를 분석한 결과 독산동 내의 주요 중심축으로 작용하는 시흥대로의 경우 통과 교통량은 많은 편이지만, 도로를 중심으로 일어나고 있는 유동인구의 양은 버스정류장을 중심으로 점적인 형태로 나타나고 있다. 이는 지역사회의 관계는 보행환경으로 이루어지기보다 자동차, 대중교통 중심의 생활권 중심지역으로 간주할 수 있다.

독산동의 진입 가능한 버스정류장은 두 군데 있으며, 이 곳을 중심으로 유동인구가 가장 많은 것을 살펴볼 수 있다. 또한, 지역 내의 주요 상권과 관계성을 살펴 본 결과, 지역 내 분포한 3곳의 상권 중 대형마트, 문화시설이 밀집한 금천 우체국 사거리 사이의 유동인구량이 가장 많은 것을 확인 할 수 있

다. 지역주민의 이동은 독산동을 중심으로 남측으로 이동보다 북측으로 이동이 많은 것을 확인할 수 있다. 이는 지역주민들이 금천구청 주변 상권보다 독산1동 주민센터 주변의 대형마트와 문화시설 등을 더 자주 이용하는 것으로 간주되어진다.

e. 주요도로 및 대중교통

남북축을 중심으로 서해안고속도로와 시흥대로는 독산동 주변을 관통하고 있다. 시흥대로를 중심으로 한 버스체계와 지하철 1호선은 서로 평행한 노선을 가지고 있다. 역을 중심으로 두 축을 연결하는 노선과 내부 마을을 통과하는 마을버스 노선이 존재하고 있다.

독산동에서 가장 접근이 편리한 정류장은 두 곳으로, 시흥대로는 위치한 말미고개 정류장과, 범안로에 위치한 독산동우시장 정류장이 있다. 말미고개 정류장에서는 경기도 지역과 서울을 잇는 광역노선에서부터 서울시 지역을 순회하는 간선, 지선 버스 등 다양한 버스노선이 존재하고 있어 타 지역으로 접근성이 뛰어나다. 독산동우시장 정류장에서 이용 가능한 노선은 4가지로 광명에서 출발하여 여의도, 노량진, 가산디지털단지, 목동 등을 이어주는 지선버스들이 있다.

f. 자연환경 및 경사도

독산동 지역은 관악산의 영향으로 경사의 고도차가 심한 지역이다. 또한 말미고개라는 지역유래에서 알 수 있듯이 주변에 작은 언덕에 형성된 저층주거 지역이다. 지역에는 관악산 생태공원, 독산자연공원, 금천체육공원과 안양천 주변으로 하천변공원이 조성되어 있다. 하지만 독산동의 주민이 도보로 이동 시 접근성이 낮으며, 내부에 위치한 한 곳의 어린이 공원만이 지역주민이 쉽게 접근할 수 있는 자연공원이다. 그리고 보차혼용도로가 주를 이루고 있어 사이트 내부에서 가로수 등 자연환경을 접할 수 있는 요인은 더욱 적다.

a. 주택용도



b. 상업건물 및 주요 상권

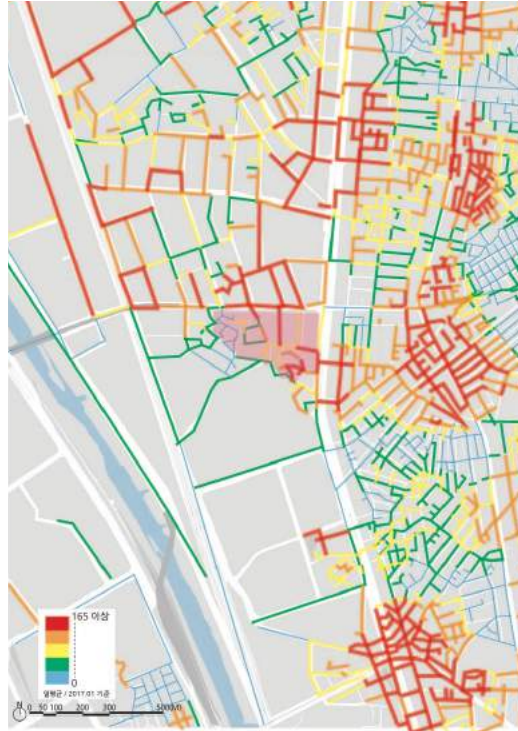


c. 학교 및 관공서



[그림3-4] 독산동 광역적 접근성-1

d. 유동인구



e. 주요도로 및 대중교통



f. 자연환경 및 경사도

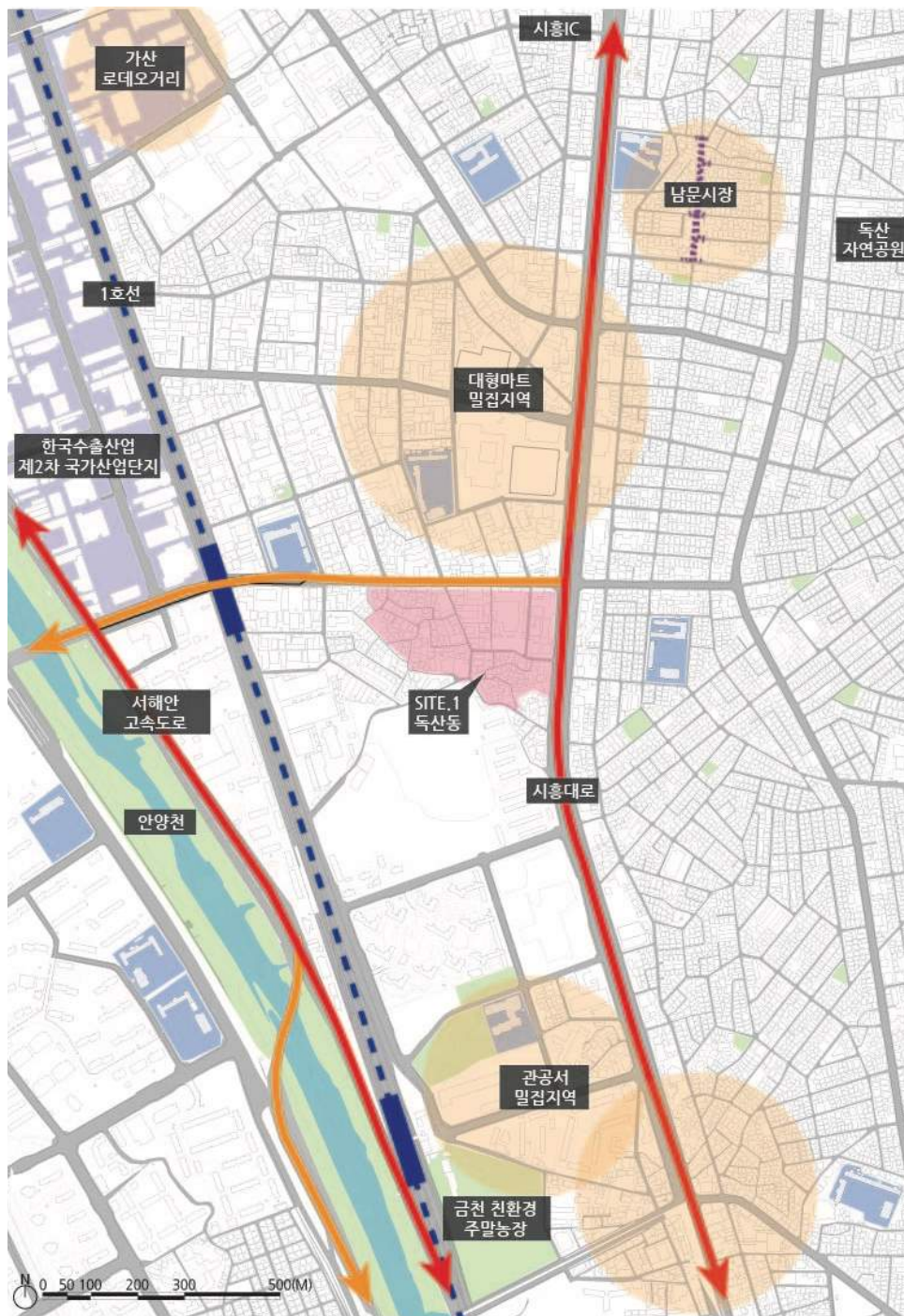


[그림3-5] 독산동 광역적 접근성-2

■ 환경접근성 종합분석

대상지역은 G-밸리, 우시장의 영향권 내에 위치한 주거지역으로서, 대중교통과 고속도로 이용 등 광역 차원의 접근성이 높은 지역이다. 또한 도보권 내에 대형마트가 두 곳 위치하고 있고, G-밸리 내에 아울렛 매장이 위치하고 있다. 하지만 실제로 주민들이 이용하고 생활에 편의성을 증진시키는 교육환경, 의료 환경, 자연 환경 등은 접근하는데 한계를 지니고 있다. 균등하지 못한 교육 환경은 에코세대의 장기거주를 침해할 수 있는 요인으로 작용할 수 있으며, 나이가 들수록 중요해지는 의료시설 또한 도보를 이용해 접근가능한 대형 병원은 없는 실정이다,

독산동 주변 지역은 유동인구와 상권 등에서 유추할 수 있듯이 차량중심의 이동으로 지역 내 보행활동은 적게 일어나고 있었고 대형상권 위주의 근린생활을 하는 것으로 확인되었다. 또한 저층주거지역이 밀집한 독산2,3,4동과 달리 군부대, 우시장의 폐쇄를 통한 아파트중심의 대개발이 주를 이루고 있다. 이로 인해 블록의 단위가 변화되고, 가로와 폐쇄성은 더욱더 심화될 것으로 예상된다. 저층주거지역 또한 근린상가, 다세대 주택 건설이 활발하게 진행 중에 있어 주거지의 모습은 계속해서 변화 중에 있다.



[그림3-6] 독산동 환경접근성 종합분석

(2) 마포구 연남동

[그림3-8]과 [그림3-9]에서 연남동 대상지 주변 접근성을 조사하였고 자세한 설명은 아래와 같다.

a. 주택용도

연남동 지역은 제2종 일반주거지역으로 일부 아파트 단지를 제외하고 저층의 다가구/다세대 밀집지역으로 이루어져 있다. 지역 내에 위치한 아파트 단지들은 과거 경의선철길이 지상으로 다닐 때 건설된 단지들로 철길과 등지고 일렬로 배치된 형태를 띠고 있고 아직까지 그 형태를 유지하고 있다.

2010년을 기점으로 단독주택 급속도로 줄어들고, 다세대주택의 보급률이 증가하였다. 다세대주택의 대부분은 1인 가구를 위한 원룸 형태로 연남동 지역에도 2015년부터 주택의 수는 급증한 것을 확인할 수 있다.

연남동 지역에서는 100㎡ 이하의 소형 필지를 중심으로 소형주거지역이 늘어나고 있다. 이러한 건축물들은 스킵플로어 형식을 취한 주거지 형태를 취하고 있으며, 일층에는 근린상업시설이 위치하여 건물의 이익을 취하는 형식을 띠고 있다.

[표 3-9] 연남동 주택현황

단위:호

		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타건물 (공장,상가)	주택이외 거처
연남동	2000	1,691	190	322	453	84	-
	2005	1,590	754	241	1428	12	-
	2010	1,561	845	266	1,578	16	-
	2015	1375	878	248	2,647	55	15
	2016	1,314	860	252	2,685	61	30
연남동	2000	255	-	-	-	18	-
	2005	262	-	-	63	-	-
	2010	281	-	-	42	5	-
	2015	229	-	-	134	14	-
	2016	211	-	-	122	24	-

출처 : 통계청, 인구주택총조사

b. 상업건물 및 주요 상권

연남동 지역의 주요 산업체는 소매업 및 음식업이 주를 이루며, 최근 소매상가가 급증한 것을 확인할 수 있다.

동교동 삼거리를 기점으로 연세대, 홍익대, 서강대 등 대학교들이 밀집되어 있어, 대학교 중심의 상권 지역이 분포되어있지만, 연남동 지역은 직장인들이 주요 타깃으로 홍대입구역 인근의 걷고 싶은 거리와는 다른 분위기를 연출하고 있다.

[표 3-10] 연남동 산업체 변화

단위:개

	2000	2005	2010	2015	2016
전산업	952	1,009	1,101	1,406	1,506
제조업	96	104	57	51	49
전기, 가스 및 수도사업	-	1	2	1	-
환경복원업	52	54	67	54	50
건설업	243	231	251	292	287
도매 및 소매업	131	154	161	383	469
숙박 및 음식점업	119	156	154	110	103
운수업	5	6	54	92	104
정보서비스업	-	-	-	-	-
금융 및 보험업	3	2	2	3	3
부동산업 및 임대업	49	37	44	52	55
사업서비스업	45	59	-	-	-
전문, 과학 및 기술 서비스업	-	-	57	95	113
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	-	-	36	59	44
공공행정, 국방 및 사회보장행정	2	2	2	2	2
교육 서비스업	37	36	37	40	46
보건 및 사회복지사업	9	14	22	23	29
오락, 문화 및 운동관련산업	36	36	29	28	29
기타 공공, 수리 및 개인서비스업	125	117	126	121	123

출처 : 통계청

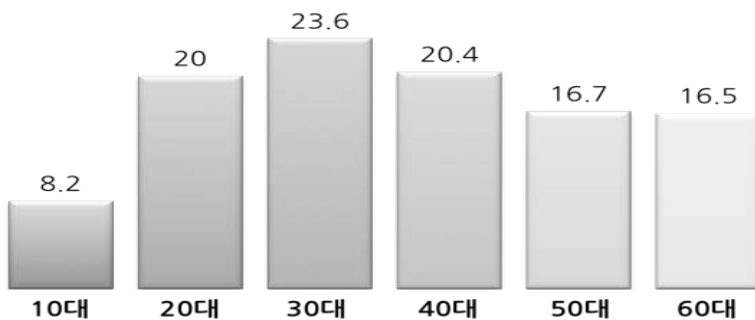
c. 학교 및 관공서

지역 내의 교육시설은 고른 분포를 이루지 못하고 있다. 지역은 홍익대, 연세대, 서강대 등 주요 대학교들이 밀집한 지역이다. 또한 주거지역을 중심으로 어린이집, 유치원 등이 고르게 분포되어 있지만, 초등학교는 연남동 내에 없다. 때문에 지역의 초등학생들은 다른 지역으로 등교를 해야 한다. 생애 주기에 따라 필요한 시설의 불균형은 향후 에코세대의 유출의 요인으로 작용할 수 있다.

d. 유동인구

상권의 발달은 지역을 찾는 사람의 수를 증가시키며, 주요상권 지역을 중심으로 높은 유동인구를 나타내는 것을 확인할 수 있다. 연희동의 경우 지역전체에 고른 유동인구를 보이지만, 연남동의 경우에는 지하철역과 대로변을 중심으로 유동인구가 많은 것을 확인 할 수 있다,

연남동의 경우 상업시설이 주거지역 내부까지 있음에도 불구하고, 주변의 높은 유동인구에 비해 연남동 지역의 유동인구는 떨어지는 것을 확인 할 수 있다.



[그림3-7] 연남동 연령별 유동인구(%)

출처 : 소상공인시장진흥공단

대학가 중심의 상업지역임에도 불구하고 연남동 지역의 연령별 유동인구는 전 세대 고른 것을 확인할 수 있다.

e. 주요도로 및 대중교통

지역의 교통 환경은 매우 우수하다. 연남동 지역은 지하철 2호선과 공항철도, 경의중앙선 까지 3가지 역이 만나는 역세권에 있다, 또한 양화로, 연희로, 신촌로를 연결하는 동교동 삼거리에 위치하며, 북측으로는 내부순환도로와 접근을 할 수 있어 차량접근성 또한 높은 지역이다.

SITE2에서 가까운 버스정류장은 경성중고, 홍익디자인고 정류장과, 코오롱아파트 104동 앞, 106동 앞 정류장 3 곳이 있다, 3곳 모두 마을버스 1 노선만 운행이 되고 있다. 하지만 500m 내에 위치한 홍대입구역 주변에 위치한 버스정류장에서는 광역버스와 공항버스를 이용할 수 있어 지역의 대중교통 이용 편리성은 높다.

f. 자연환경 및 경사도

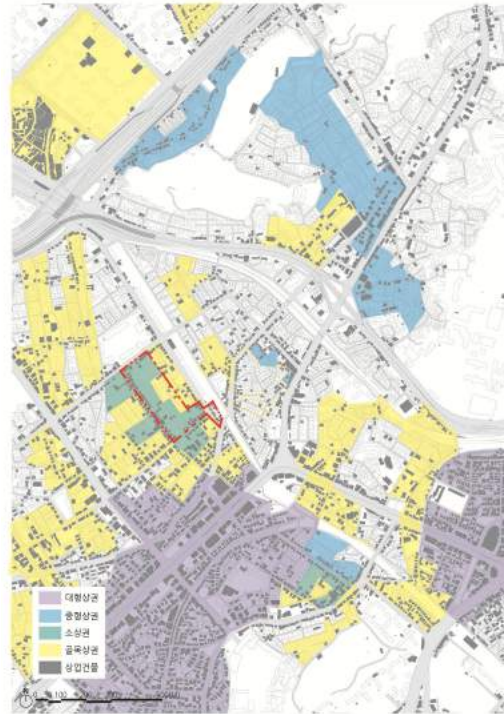
반경 1.5km 내에 궁동공원, 안산도시 자연공원, 성산근린공원, 와우 공원 등 근린공원이 있고, 최근 경의선 숲길 공원이 개장하면서 지역의 자연환경 접근성은 높아졌다.

주변의 경사와 달리 완만한 저지대에 위치한 SIT2 지역은 우수한 보행환경을 확인 할 수 있다.

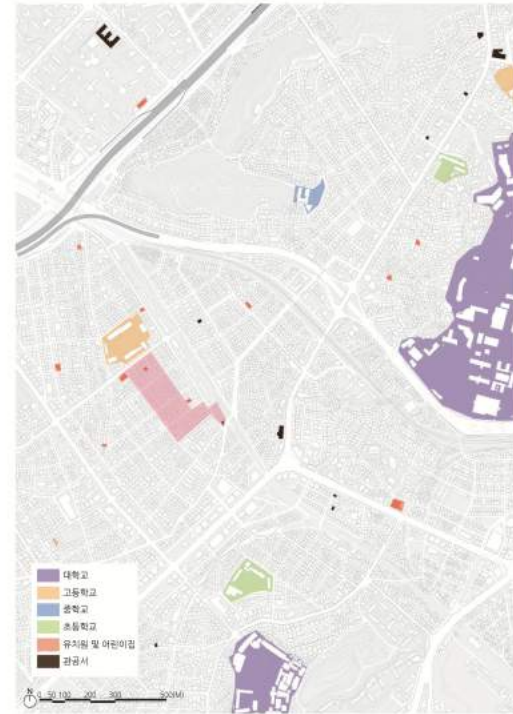
a. 주택용도



b. 상업건물 및 주요 상권



c. 학교 및 관공서

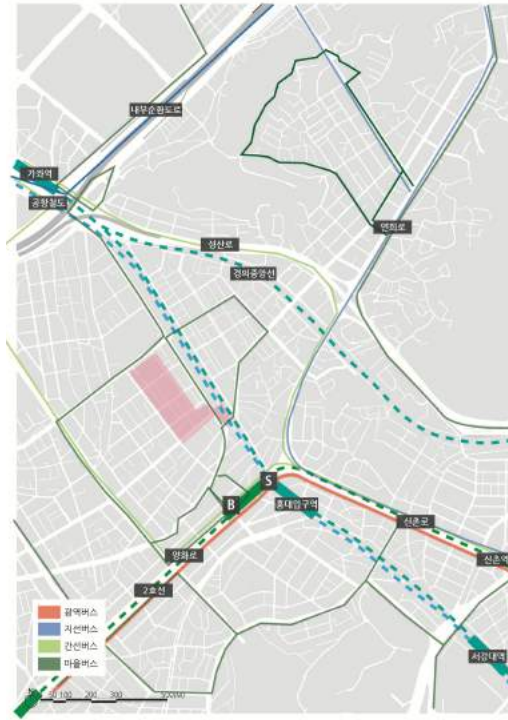


[그림3-8] 연남동 광역적 접근성-1

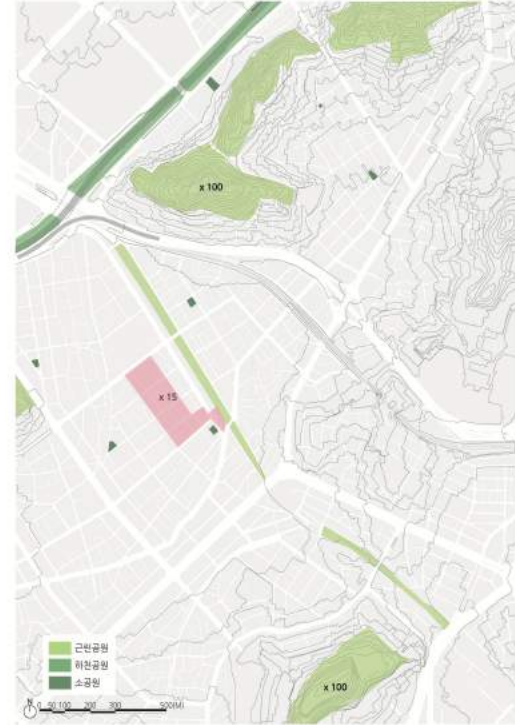
d. 유동인구



e. 주요도로 및 대중교통



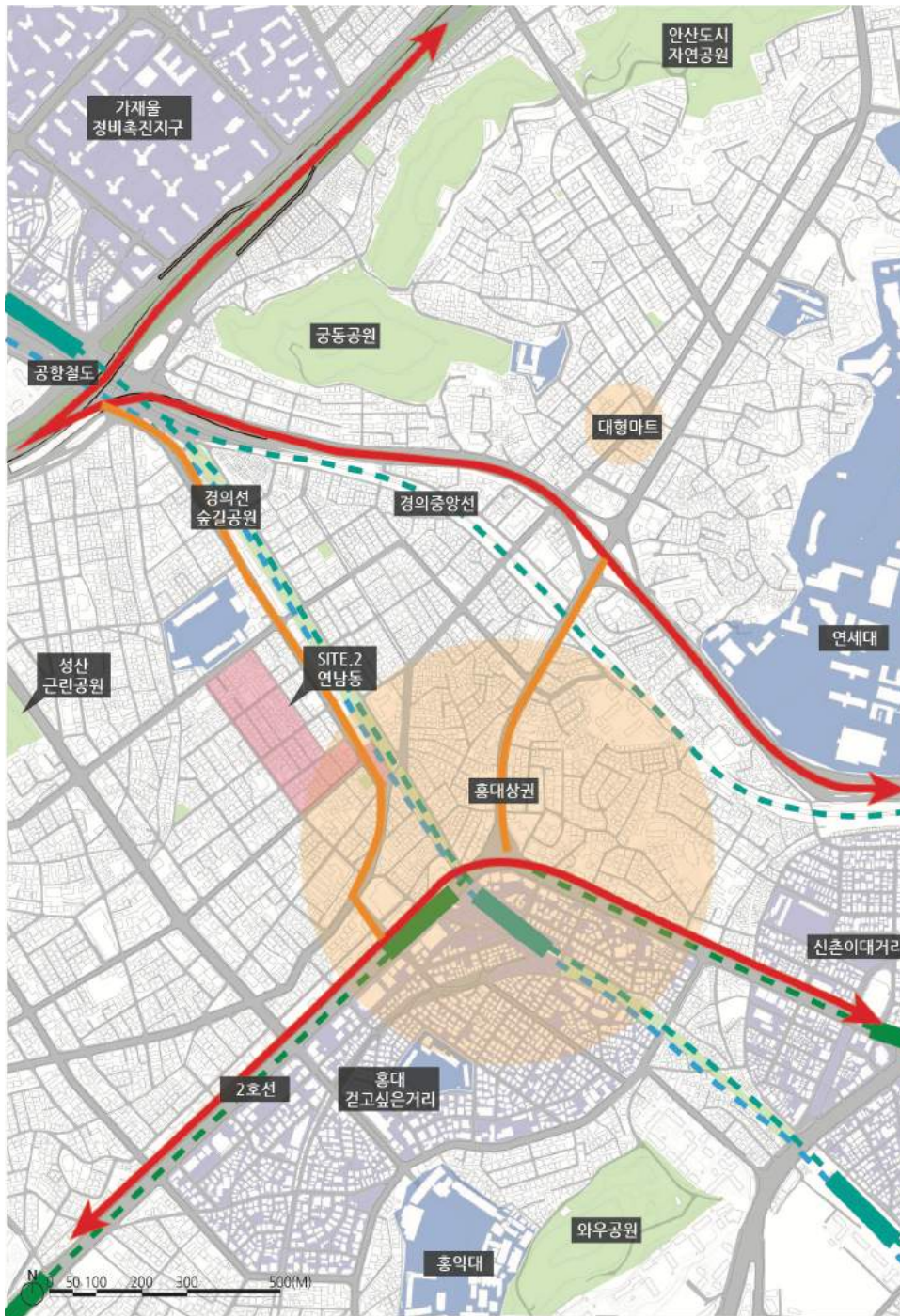
f. 자연환경 및 경사도



[그림3-9] 연남동 광역적 접근성-2

■ 환경접근성 종합분석

홍대상권의 확대와 경의선 숲길공원의 개장으로 연남동 지역은 빠른 변화를 맞이하고 있다. 기존 단절된 저층주거지역에서 경의선공원의 폐쇄는 주거지역을 변화하는데 물꼬를 트는 역할을 하였으며, 인접한 대학교의 영향으로 에코세대의 유입은 빠르게 증가하였다. 또한 여의도, 합정, 상암 등 마포구 일대 직장인의 주거지 역할을 함과 동시에 소비계층으로 자리 잡고 있어 지역상권 역시 부흥하고 있다. 기존 20대의 젊은 소비층이 주를 이루고 있던 홍대거리와 달리 연남동 지역은 30대 40대 등 전 연령대의 고른 유동인구량을 확인 할 수 있었다. 베이비부머세대와 에코세대가 서로 마주치는 기회 또한 늘어날 것이다. 하지만 빠른 소비문화의 변화로 인하여 지역의 임대료의 상승 폭은 빠르게 오르고 있어 젠트리피케이션 등 다른 사회적 문제의 소지가 있다.



[그림3-10] 연남동 환경점근성 종합분석

(3) 독산동, 연남동 광역적 접근환경 비교

주거지 선택 요인 중 광역적 차원의 중요도가 높은 교통 환경 접근성, 주요 상업시설, 교육시설 등과 지역의 성격을 유추할 수 있는 주택용도, 근린상권, 유동인구 등을 위주로 분석을 진행하였다.

두 지역 모두 뛰어난 교통 환경 접근성을 가지고 있었다. 대상지에서 가까운 곳에 버스정류장이 있고, 마을버스부터 광역노선까지 있어 이동하기에 편리한 지역들이다.

하지만 두 지역은 교육환경, 자연환경 접근성 측면에는 차이점이 존재하였다. 독산동의 경우 지역에 위치한 고등학교 이상의 교육시설은 부재하였다. 반면에 연남동에서는 고등학교 이상의 교육시설이 주로 배치되어 있어 상반되는 교육환경 접근성을 지니고 있다.

자연환경과 상권접근성에 있어서는 연남동의 접근성이 우수하였다. 경의선 숲길 공원과 홍대상권의 확장은 주거지역의 주 선택요소인 두 환경의 접근성을 높여주는 역할을 하였다. 반면 독산동 주거지역의 두 접근성 측면은 낮았지만 도보권 내에 주요 근린상업시설이 밀집되어 있었고, 반경 2km내에 독산자연공원과 관악산이 있었다.

독산동 지역에서 유동인구와 상권은 서로 밀접한 연관성을 맺으며 발생하고 있었다. 또한 두 지역의 유동인구는 다른 양상을 띠고 있었다. 대상지에서 가장 가까운 대형마트, 문화시설 거리를 중심으로 유동인구량이 가장 많은 것을 확인 할 수 있었으며, 주변 대형 상권의 위치보다 버스정류장 등의 점적인 요소를 중심으로 지역의 유동인구가 많은 것을 확인 하였다. 연남동에서는 홍대역을 중심으로 유동인구량이 많았고, 골목상권이 넓게 분포되어 있어 주거지역 내부까지 높은 유동인구량을 보였다. 하지만 두 지역모두 주변의 유동인구량에 비해 대상지 내부의 유동인구는 적은 것을 확인 할 수 있었다.

2. 주거지역 내 도시조직 분석

(1) 금천구 독산동(SITE1)

a. 필지

주거지역의 필지의 크기가 다양하고, 형태 또한 고르지 못한 것을 확인 할 수 있다. 일부 단독주택을 제외한 90%이상이 필지의 규모가 150m² 이상으로 이루어진 주거지역이다. 2000년대 후반에 들어와서는 필지합필을 통해 600m² 이상의 근린생활시설과 혼합된 주거지 형태가 도입되고 있다.

b. 도로환경

독산동의 진입부의 도로는 양방향 차량통행이 가능한 5m이상의 도로로 이루어져 있다. 시흥대로와 맞닿은 일부주거지역을 제외하고는 차량이 모두 집 앞까지 통행이 가능하며, 불규칙한 블록의 형태로 인해 외부에서 접근 가능한 진입로도 많다. 하지만 보차혼용도로로 인도가 따로 존재하지 않으며, 주차된 차량들로 인해 보행환경의 연속성은 상당히 떨어진다.

c. 건축물 용도

다세대, 다가구 주택이 밀집한 주거지역으로, 최근 들어 근린생활시설과 혼합된 건물이나, 도시형생활주택 형태 등의 건축물이 생겨났다. 준주거지역의 영향으로 독산동 내부에는 공장을 비롯한 기타건물들이 다수 존재한다. 또한, 공장의 기숙사나 고시원, 일부 회사의 직원숙소 등이 독산동내에 위치하고 있어 G-밸리의 배후주거지 역할을 하고 있는 것을 확인할 수 있다.

d. 건축연도

건축물이 연도에 따라 군집을 이루고 있는 것을 확인할 수 있다. 대부분의

건축물이 30년 이상 노후 주거건물이 주를 이루는 지역으로, 2000년대 들어와서 근린상업시설을 제외한 추가적인 주거공급은 없었던 지역이다. 하지만 최근에 들어와 지역 내 5M 이상의 도로를 중심으로 신축 건물이 생겨나고 있다.

e. 건물층수

3층 이하의 단독주택이 주를 이루던 지역으로 최근 건축되어진 근린상업시설과 다가구, 다세대 주택의 영향으로 지역의 모습이 조금씩 변화되고 있고, 도축시장 자리에 들어서는 고층 아파트로 인해 지역의 스카이라인은 급변할 것으로 예상된다.

f. 경사도

경사지의 영향으로 블록의 형태는 비정형인이 대부분인 지역으로, 연속된 보행환경을 가지기 어려우며, 급격한 경사로 인해 내부 도로의 겨울철 보행환경은 더욱 열악하다.

아래 [그림3-11]에서 관련 내용을 시각화 하였다.

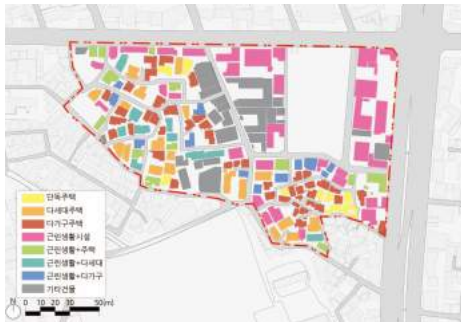
a. 필지



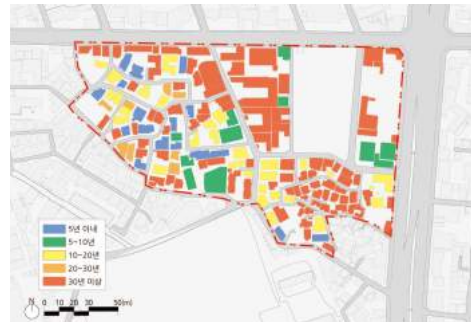
b. 도로환경



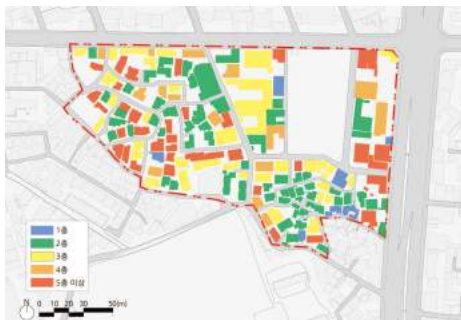
c. 건축물용도



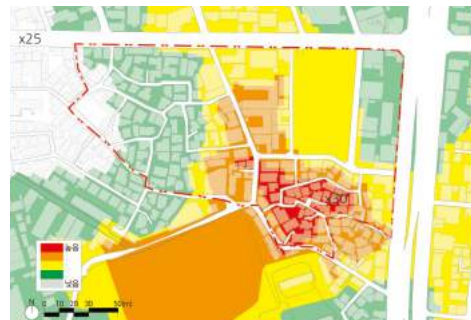
d. 건축연도



e. 건물층수



f. 경사도



[그림3-11] 독산동 도시조직분석

(2) 마포구 연남동(SITE2)

a. 필지

독산동과 달리 연남동의 필지는 균일한 사각형 형태를 띄고 있다. 70년대 실시된 토지구획 정리사업의 영향으로 격자형태의 균일한 필지모양을 띄고 있다. 일부 연립주택 부지에 큰 형태의 필지가 존재하지만 80% 이상이 200m² 이하 필지로 구성되어 있다.

b. 도로환경

큰 길을 중심으로 격자형의 도로망으로 균일한 도로 폭을 유지하고 있다. 하지만, 내부에는 폭 3m이내의 도를 구성되어 있고 메인도로를 제외한 동서방향의 길은 모두 일방통행으로 이루어져 있다. 도로 일방통행이 시행되면서 거주자 우선주차구역이 생겨 주차난을 해소하고자 했다. 일부 큰 블록에서는 쿨데삭 형태로 막다른 골목길이 형성되어 있다.

c. 건축물 용도

동교로 27길을 따라 근린생활시설과 결합된 주택이 위치하고 있고, 블록 내부에는 단독주택, 다가가, 다세대 주택이 위치하고 있다. 폭 5m이상 도로를 따라 근린상업시설이 위치해 있고, 근린생활용도의 단독 건축물보다는 근린생활시설과 주택이 결합된 형태의 건축물이 주를 이루고 있다.

d. 건축연도

건축물의 형태는 또렷한 특징을 가지지 않은 채 산발적으로 건축되어 왔다.

독산동 경우와 달리 좁고 차량 진입이 불가한 지역에도 최근 5년 이내의 건축물이 건설 되고 있으며, 30년 이상 노후 주택에도 개·보수 작업을 통해 근린상업시설과 주택용도를 혼합한 주거양식이 나타나고 있다.

e. 건물층수

전체의 약 70% 정도가 3층 이하의 저층으로 구성되어 있으며 4층 이상의 건축물들도 대부분 최근에 지어진 곳들로 구성되어 있다. 골목길에서 발생되고 있는 활발한 건축 활동들은 앞으로 더 많은 주거지역의 변화를 가져올 것으로 예측된다.

f. 경사도

저지대에 위치한 주거지역은 완만한 경사 형태로 우수한 보행환경을 제공해 준다. 지역 내의 주요 고지대의 영향을 받고 있지 않고 있어 단조로운 경관을 연출하고 있다.

a. 필지



b. 도로환경



c. 건축물용도



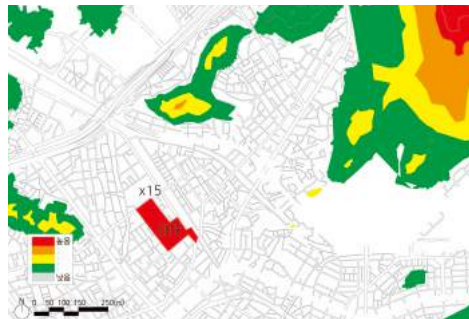
d. 건축연도



e. 건물층수



f. 경사도



[그림3-12] 연남동 도시조직 분석

(3) 도시조직 비교

사이트의 주거지역의 거주 인구는 약 1500명 정도로 비슷한 지역이다. 하지만 두 거주지역의 모습은 확연한 차이점이 존재한다. 독산동 주거지역은 주거 지역과 공장 등이 혼재 된 주거지역이며, 연남동 주거지역은 상업시설과 혼재 된 모습을 띠고 있다. 이러한 모습으로 인하여 내부의 도시 조직 환경은 많은 차이점이 나타났다.

독산동의 경우 필지의 형태가 부정형이 많고, 부지 면적이 넓었다. 하지만 연남동의 경우는 사각형의 소형 필지들이 주를 이루었다. 때문에 두 지역의 건축물 개발방식은 상이하게 진행되었다. 독산동에서는 다세대, 다가구 형태의 빌라 형태로 건축물이 신축되었으며, 주변의 필지와 합필하여 소규모 단지를 구성한 형태로 발전되고 있었다. 반면, 연남동 지역은 소규모 필지를 중심으로 개인이 개발을 진행하는 방식을 취하고 있었다. 주거 골목 내 1층을 개조해 카페를 운영하거나 공방 등 소규모 업종들이 생겨나고 있었다.

독산동은 급경사로 도로망이 불규칙하고 차량접근이 제한된 지역도 있지만, 연남동은 평지에 주거지가 위치해 차량접근이 용이하고 개발 또한 활발하게 진행되고 있었다.

4절. 거주민 개인특성분석

1. 기초현황

설문 문항 중 기초현황은 개인적 요인과 관련된 결과는 [표3-11]과 같다.

개인적 요인에서는 세대별, 지역별로 거주 번지와 직업, 최종학력 등의 사회적 요인과 경제적인 부분에서 차이점이 나타났다. 독산동의 베이비부머세대와 에코세대의 거주지역 위치에 대한 차이가 있다. 에코세대가 1006번지 일대에 집중된 것을 확인 할 수 있었다. 연남동에서는 세대 구분 없이 대상지 내에서 고른 거주 분포를 확인 할 수 있다. 독산동은 미혼, 기혼의 차이가 없었고, 연남동에서는 미혼인 세대가 1/3가량 더 높게 나타났다. 거주가족 형태에서는 2대가 함께 사는 가정이 41%로 가장 많았고, 부부, 1인 거주 순으로 나타났다. 직업유형에서는 사무직 > 판매, 서비스직 > 생산, 노무직 순으로 나타났으며, 두 지역 모두 인접한 지역에 직장이 있었다. 최종학력과 경제적인 부분에서 두 지역의 차이점은 에코세대 보다는 베이비부머세대에서의 두드러진 차이를 나타내고 있다. 베이비부머세대의 서울시 평균 학력이 고졸이하가 48.9%인데 반해 두 지역 모두 서울시 평균에 비해 낮은 수치를 나타내고 있었다. 경제적 측면에서는 지역별, 세대별로 서로 다르게 나타나는 것을 확인 할 수 있었다. 개인 소득현황에서 소득이 있는 빈도 중 독산동 베이비부머세대는 100~200만원 사이 빈도가 가장 높은 반면 연남동은 300~500만원의 빈도가 가장 높게 나타났다. 에코세대에서는 두 지역 모두 200~300만원 빈도가 가장 많게 나타났다. 이후, 유형별로 차이가 나타난 요인들을 중점적으로 개인변수 통제를 통한 지역별, 세대별 차이점에 대해 알아보하고자 한다.

[표 3-11] 유형별 기초현황

단위 : 빈도(%)

		독산동		연남동		전체
		베이비부머	예코세대	베이비부머	예코세대	
성별	남	11(28.2)	18(50.0)	10(29.4)	22(52.4)	61(40.4)
	여	28(71.8)	18(50.0)	24(70.6)	20(47.6)	90(59.6)
연령 분포	1992~1989		11(30.6)		15(35.7)	26(17.2)
	1922~1984		15(41.7)		17(40.5)	32(21.2)
	1983~1979		10(27.8)		10(23.8)	20(13.2)
	1955~1958	20(51.3)		13(38.2)		33(21.9)
	1959~1963	19(48.7)		21(61.8)		40(26.5)
거주 번지	독산동 1009	20(51.3)	4(11.1)			24(15.9)
	독산동 1006	19(48.7)	32(88.9)			51(33.8)
	연남동 504			10(29.4)	11(26.2)	21(13.9)
	연남동 561			10(29.4)	13(31.0)	23(15.2)
	연남동 566			8(23.5)	13(31.0)	21(13.9)
	연남동 567			5(14.7)	5(11.9)	10(6.6)
	연남동 373			1(2.9)	0(0.0)	1(0.7)
결혼 유무	미혼		17(47.2)		28(66.7)	45(57.7)
	기혼		19(52.8)		14(33.3)	33(42.3)
가족 구성	1인가족	10(25.6)	16(44.4)	0(0)	17(40.5)	43(28.5)
	2대 구성	16(41.0)	12(33.3)	20(58.8)	15(35.7)	63(41.7)
	3대 구성	2(5.1)	2(5.6)	3(8.8)	0(0)	7(4.6)
	부부	11(28.2)	6(16.7)	8(23.5)	9(21.4)	34(22.5)
	기타	0(0)	0(0)	3(8.8)	1(2.4)	4(2.6)
직업	전문직	1(2.6)	2(5.6)	1(2.9)	6(14.3)	10(6.6)
	생산직/노무직	6(15.4)	1(2.8)	1(2.9)	1(2.4)	9(6.0)
	판매/서비스직	9(23.1)	7(19.4)	6(17.6)	6(14.3)	28(18.5)
	사무직	3(7.7)	18(50.0)	4(11.8)	21(50.0)	46(30.5)
	학생	0(0)	1(2.8)	0(0)	3(7.1)	4(2.6)
	주부	6(15.4)	4(11.1)	19(55.9)	2(4.8)	31(20.5)
	무직/기타	14(35.9)	3(8.3)	3(8.8)	3(7.1)	23(15.2)
직장 거리	30분 이내	13(33.3)	18(50.0)	5(14.7)	13(31.0)	49(32.5)
	1시간 이내	2(5.1)	8(22.2)	4(11.8)	13(31.0)	27(17.9)
	1시간 이상	2(5.1)	3(8.3)	3(8.8)	3(7.1)	11(7.3)
	해당없음	22(56.4)	7(19.4)	22(64.7)	13(31.0)	64(42.4)
최종 학력	초등학교	3(7.7)	0(0)	0(0)	0(0)	3(2.0)
	중학교	10(25.6)	0(0)	2(5.9)	0(0)	12(7.9)
	고등학교	17(43.6)	10(27.8)	18(52.9)	4(9.5)	49(32.5)
	대학교	8(20.5)	24(66.7)	12(35.3)	31(73.8)	75(49.7)
	대학원 이상	1(2.6)	2(5.6)	2(5.9)	7(16.7)	12(7.9)
자차 유무	0대	21(53.8)	14(38.9)	7(20.6)	26(61.9)	68(45.0)
	1대	16(41.0)	20(55.6)	24(70.6)	13(31.0)	73(48.3)
	2대	2(5.1)	2(5.6)	2(5.9)	3(7.1)	9(6.0)
	3대 이상	0(0)	0(0)	1(2.9)	0(0.0)	1(0.7)
평균 소득	100만원이하	7(17.9)	4(11.1)	3(8.8)	0(0)	14(9.3)
	100~200만원	11(28.2)	6(16.7)	1(2.9)	9(21.4)	27(17.9)
	200~300만원	7(17.9)	13(36.1)	1(2.9)	18(42.9)	39(25.8)
	300~500만원	4(10.3)	9(25.0)	9(26.5)	5(11.9)	27(17.9)
	500만원 이상	0(0)	0(0)	1(2.9)	1(2.4)	2(1.3)
	해당없음	10(25.6)	4(11.1)	19(55.9)	9(21.4)	42(27.8)
TOTAL		39	36	34	42	151

2. 설문조사 결과

(1) 주택(집) 환경

주택환경과 관련해서는 거주 주택환경, 거주지 선택, 이사계획과 주택환경 만족도 측면으로 나누어 분석을 진행하였다. 설문결과는 다음과 같다.

거주연도 항목 중 10년 이상 거주 항목에서 베이비부머세대들의 장기거주 인구로 인해 전체빈도 중 가장 많은 부분을 차지하고 있었고, 1년 미만 거주민의 빈도도 약 20%에 해당되었다.

[표 3-12] 유형별 주택환경

단위 : 빈도(%)

		독산동		연남동		전체
		베이비부머	에코세대	베이비부머	에코세대	
거주연도	1년 미만	2(5.1)	15(41.7)	2(5.9)	10(23.8)	29(19.2)
	1~3년	7(17.9)	7(19.4)	5(14.7)	13(31.0)	32(21.2)
	3~5년	1(2.6)	7(19.4)	4(11.8)	9(21.4)	21(13.9)
	5~10년	3(7.7)	3(8.3)	4(11.8)	4(9.5)	14(9.3)
	10년 이상	26(66.7)	4(11.1)	19(55.9)	6(14.3)	55(36.4)
거주형태	자가	25(64.1)	12(33.3)	29(85.3)	10(23.8)	76(50.3)
	전세	4(10.3)	15(41.7)	1(2.9)	19(45.2)	39(25.8)
	월세	10(25.6)	8(22.2)	4(11.8)	13(31.0)	35(23.2)
	기타	0(0)	1(2.8)	0(0)	0(0)	1(0.7)
주택유형	일반단독	20(51.3)	5(13.9)	6(17.6)	3(7.1)	34(22.5)
	다가구/다세대 단독주택	10(25.6)	10(27.8)	11(32.4)	22(52.4)	53(35.1)
	다가구/다세대 빌라	8(20.5)	19(52.8)	11(32.4)	17(40.5)	55(36.4)
	상가+주택	1(2.6)	0(0.0)	6(17.6)	0(0)	7(4.6)
	오피스텔	0(0.0)	2(5.6)	0(0)	0(0)	2(1.3)
주택면적	10평 미만	2(5.1)	7(19.4)	0(0)	12(28.6)	21(13.9)
	10~20평	10(25.6)	12(33.3)	2(5.9)	15(35.7)	39(25.8)
	20~30평	7(17.9)	12(33.3)	11(32.4)	7(16.7)	37(24.5)
	30~40평	7(17.9)	5(13.9)	9(26.5)	5(11.9)	26(17.2)
	40평 이상	13(33.3)	0(0)	12(35.3)	3(7.1)	28(18.5)
TOTAL		39	36	34	42	151

베이비부머세대의 자가 비율은 서울시 평균 자가 비율(약 62.5%)보다 높게 나타났다. 예코세대는 전세>자가>월세 순으로 거주하고 있는 것으로 확인되었다. 주택 유형에서는 독산동 베이비부머세대를 제외하고 비슷한 수치를 나타내고 있었지만 주택면적에서는 세대별, 지역별로 상이한 결과를 확인할 수 있었다.

주거지역 선택과 관련된 문항에서는 전체 인구 중 서울시 내에서 주거지역을 선택한 인구가 가장 많았고, 이사를 온 이유와 관련해서는 직장의 위치 > 거주가족의 변화 > 지역교통의 편리 > 가족과 가까이 살기위해서 > 동네발전 등의 순으로 나타났다.

[표 3-13] 유형별 주거 선택

단위 : 빈도(%)

		독산동		연남동		전체
		베이비부머	예코세대	베이비부머	예코세대	
전 거주 지역	같은 동	11(28.2)	12(33.3)	6(17.6)	10(23.8)	39(25.8)
	같은 구	2(5.1)	5(13.9)	12(35.3)	9(21.4)	28(18.5)
	서울 다른 구	19(48.7)	13(36.1)	12(35.3)	11(26.2)	55(36.4)
	경기도권	4(10.3)	1(2.8)	4(11.8)	6(14.3)	15(9.9)
	기타지역	3(7.7)	5(13.9)	0(0)	6(14.3)	14(9.3)
이사를 온 이유	주택 환경이 좋아서	2(5.1)	1(2.8)	2(5.9)	2(4.8)	7(4.6)
	거주 가족의 변화로 인해	5(12.8)	5(13.9)	3(8.8)	5(11.9)	18(11.9)
	가족과 가까이 살기위해	4(10.3)	1(2.8)	2(5.9)	5(11.9)	12(7.9)
	직장과 가까워서	10(25.6)	16(44.4)	6(17.6)	12(28.6)	44(29.1)
	지역교통이 편리해서	6(15.4)	5(13.9)	4(11.8)	7(16.7)	22(14.6)
	주변시설이 우수해서	0(0)	0(0)	1(2.9)	2(4.8)	3(2.0)
	동네가 안전해서	0(0)	0(0)	1(2.9)	0(0)	1(0.7)
	동네가 발전할 것 같아서	5(12.8)	0(0)	7(20.6)	2(4.8)	14(9.3)
	예전집이 낡아서	2(5.1)	4(11.1)	1(2.9)	2(4.8)	9(6.0)
	집이 저렴해서	4(10.3)	4(11.1)	2(5.9)	2(4.8)	12(7.9)
	자가 구입을 위해	0(0)	0(0)	3(8.8)	2(4.8)	5(3.3)
	기타	1(2.6)	0(0)	3(5.9)	1(2.4)	4(2.6)
TOTAL		39(100)	36(100)	34(100)	42(100)	151

이사 계획과 관련된 문항에서는 전체 중 약 55%가 이사를 희망하고 있었다.

이사계획 사유와 관련해서는 기타 답변 중 빈도가 높았던 직장 이직 문항과 전세, 자가 구입 등 거주환경 개선을 추가하여 작성했다.

베이비부머세대의 경우는 주택의 노후화와 관련된 선택이 많았고 에코세대에서는 결혼, 독립 요인이 주요 원인으로 나타나고 있었다.

[표 3-14] 유형별 이사계획

단위 : 빈도(%)

		독산동		연남동		전체
		베이비부머	에코세대	베이비부머	에코세대	
이사 계획	있다	27(69.2)	24(66.7)	9(26.5)	22(52.4)	82(54.3)
	없다	12(30.8)	12(33.3)	25(73.5)	20(47.6)	69(43.5)
TOTAL		39(100)	36(100)	34(100)	42(100)	151(100)

[표 3-15] 유형별 이사계획 사유

단위 : 빈도(%)

	독산동		연남동		전체
	베이비부머	에코세대	베이비부머	에코세대	
가족과 가까이 살기 위해서	1(3.7)	5(20.8)	2(22.2)	1(4.5)	9(11.0)
결혼, 독립 때문에		5(20.8)		9(40.9)	13(17.1)
귀향 하려고 주변이 지인이 없어서	4(14.8)		0(0)		4(4.9)
집이 노후화 되어서 주변시설이 취약해서	1(3.7)	0(0)	0(0)	0(0)	1(1.2)
집이 노후화 되어서 주변시설이 취약해서	10(37.0)	0(0)	0(0)	1(4.5)	11(13.4)
주변시설이 취약해서	3(11.1)	0(0)	0(0)	0(0)	3(3.7)
교통 환경이 취약해서	0(0)	1(4.2)	2(22.2)	3(13.6)	6(7.3)
동네가 위험해서	0(0)	2(8.3)	0(0)	0(0)	2(2.4)
동네가 낙후되어서	5(18.5)	4(16.7)	0(0)	1(4.5)	10(12.2)
동네가 시끄러워서	1(3.7)	0(0)	2(22.2)	2(9.1)	5(6.1)
직장 이직	0(0)	4(16.7)	0	0	4(4.9)
전세, 자기구입 등 거주환경 개선	0(0)	1(4.2)	3(33.3)	4(18.2)	8(9.8)
기타	2(7.4)	2(8.3)	0(0)	1(4.5)	5(6.1)
TOTAL	27(100)	24(100)	9(100)	22(100)	82(100)

[표3-16]의 유형별 주택환경 만족도에서는 독산동의 에코세대가 가장 높았고, 연남동의 베이비부머세대, 연남동 에코세대, 독산동 베이비부머세대 순으로 주택환경 만족도의 차이가 나타났다.

[표 3-16] 유형별 주택환경 만족도

집단		표본 수	평균	표준편차
독산동	베이비부머세대	39	2.69	1.17
	에코세대	36	3.42	0.77
연남동	베이비부머세대	34	3.18	0.90
	에코세대	42	2.88	1.04

[표 3-17] 유형별 주택 만족, 불만족 요인

단위 : 빈도(%)

		독산동		연남동	
		베이비부머	에코세대	베이비부머	에코세대
주거 만족	주택연도	0(0)	4(11.1)	2(5.9)	1(2.4)
	주택크기	13(33.3)	5(13.9)	8(23.5)	9(21.4)
	주택구조	17(43.6)	15(41.7)	11(32.4)	10(23.8)
	주택의 향	1(2.6)	3(8.3)	10(29.4)	3(7.1)
	집안 인테리어	4(10.3)	6(16.7)	2(5.9)	4(9.5)
	설비시설	0(0)	6(16.7)	1(2.9)	4(9.5)
	정원의 유무	3(7.7)	0(0)	1(2.9)	0(0)
	주차장 크기	2(5.1)	4(11.1)	1(2.9)	1(2.4)
	관리비	3(7.7)	5(13.9)	1(2.9)	7(16.7)
	기타	1(2.6)	2(5.6)	4(11.8)	8(19.0)
	TOTAL	44(112.8)	50(138.9)	41(120.6)	47(111.9)
주거 불만족	주택노후화	17(44.7)	10(27.8)	16(47.1)	15(35.7)
	주택의 크기	5(13.2)	9(25.0)	1(2.9)	12(28.6)
	주택구조	4(10.5)	5(13.9)	1(2.9)	3(7.1)
	주택의 향	0(0)	2(5.6)	0(0)	2(4.8)
	집안 인테리어	2(5.3)	1(2.8)	3(8.8)	3(7.1)
	설비시설	5(13.2)	4(11.1)	3(8.8)	2(4.8)
	정원의 유무	2(5.3)	1(2.8)	4(11.8)	1(2.4)
	주차장의 크기	4(10.5)	7(19.4)	5(14.7)	9(21.4)
	관리비	4(10.5)	4(11.1)	1(2.9)	3(7.1)
	기타	3(7.9)	2(5.6)	5(14.7)	2(4.8)
	TOTAL	46(121.1)	45(125.0)	39(114.7)	52(123.8)

[표3-17]은 주택환경에서 만족, 불만족에 해당하는 사항들을 이분형 다중응답 분석방법을 적용하여 결과표를 작성하였다. 그 결과, 주거만족에서에서는 구조와 크기 응답률이 가장 높게 나왔으며, 불만족 요소로는 주택 노후화와 크기의 응답률이 가장 높았다. 주택의 크기와 노후도, 구조 등은 주택환경의 만족도를 높이는데 중요한 요소로 작용하는 것을 확인할 수 있다.

(2) 근린환경

거주지역 측면에서는 지역 애착도 부분과 동네인지범위, 거주지역 생활패턴, 주요장소 방문빈도, 주거지역환경 만족도 측면으로 나누어 분석을 실시하였다.

지역 환경 애착도 부분에서는 지역유래 인지, 지역주민 인지, 지역시설 인지, 환경변화 인지 항목을 중심으로 얼마나 지역 환경에 관심이 있는지 파악하고자 하였다. 베이비부머세대의 평균점수가 에코세대와 차이가 나타났다. 환경변화 인지 부분을 제외한 지역유래, 지역주민, 지역시설 인지 부분에서는 독산동 베이비부머세대의 평균점수가 가장 높게 나타났으며 연남동 베이비부머세대 > 연남동 에코세대 > 독산동 에코세대 순으로 평균점수의 차이가 나타났다. 환경변화 인지 부분에서는 연남동의 베이비부머세대 > 연남동 에코세대 > 독산동 베이비부머세대 > 독산동 에코세대 순으로 나타나 독산동의 에코세대는 전 항목의 평균점수가 가장 낮게 나타났다.

[표 3-19]에서 확인할 수 있듯이 동네 범위에서는 앞/뒤/옆 골목까지 우리 동네라고 생각하는 비율이 약 32%로 가장 많은 빈도를 나타냈으며, 같은 골목까지라고 말한 응답률이 10% 가장 낮게 나타났다. 이웃의 범위에서는 같은 골목까지 생각하는 비율이 31%로 가장 많이 나타났지만, 같은 건물까지와 앞/뒤/옆 골목까지라고 말한 응답률도 각각 약27%와 약23%에 해당해 비슷한 수치를 나타내고 있었다.

[표 3-18] 유형별 지역 환경 애착도

종속변수	집단		표본 수	평균	표준편차
지역 유래 인지	독산동	베이비부머세대	39	3.08	1.29
		에코세대	36	1.97	1.23
	연남동	베이비부머세대	34	2.91	1.22
		에코세대	42	2.19	1.17
지역 주민 인지	독산동	베이비부머세대	39	3.13	1.17
		에코세대	36	1.83	1.18
	연남동	베이비부머세대	34	3.00	0.92
		에코세대	42	2.05	0.88
지역 시설 인지	독산동	베이비부머세대	39	3.82	1.25
		에코세대	36	3.11	0.98
	연남동	베이비부머세대	34	3.74	0.83
		에코세대	42	3.62	0.88
환경 변화 인지	독산동	베이비부머세대	39	3.54	1.29
		에코세대	36	3.19	1.19
	연남동	베이비부머세대	34	4.03	0.83
		에코세대	42	3.79	0.72

[표 3-19] 유형별 동네, 이웃범위

단위 : 빈도(%)

		독산동		연남동		전체
		베이비부머	에코세대	베이비부머	에코세대	
동네 범위	같은 골목	6(15.4)	5(13.9)	4(11.8)	1(2.4)	16(10.6)
	앞/뒤/옆 골목	17(43.6)	9(25.0)	16(47.1)	7(16.7)	49(32.5)
	같은 블록	9(23.1)	9(25.0)	4(11.8)	11(26.2)	33(21.9)
	블록 이상	4(10.3)	7(19.4)	5(14.7)	13(31.0)	29(19.2)
	행정동	3(7.7)	6(16.7)	5(14.7)	10(23.8)	24(15.9)
이웃 범위	같은 건물 까지	9(23.1)	14(38.9)	7(20.6)	11(26.2)	41(27.2)
	같은 골목	13(33.3)	9(25.0)	13(38.2)	12(28.6)	47(31.1)
	앞/뒤/옆 골목	7(17.9)	9(25.0)	6(17.6)	14(33.3)	36(23.8)
	같은 블록	7(17.9)	3(8.3)	4(11.8)	5(11.9)	19(12.6)
	블록 이상	3(7.7)	1(2.8)	4(11.8)	0(0.0)	8(5.3)
TOTAL		39(100.0)	36(100.0)	34(100.0)	42(100.0)	151(100.0)

[표3-20]에서는 거주지역 생활패턴에 관한 항목들을 정리하였다.

자주 이용하는 교통수단에서는 지하철의 응답률이 가장 높았으며, 자가용 > 버스 순으로 응답률이 높았다.

생필품을 구매하는 장소는 대형마트가 약 45% 가장 많은 빈도를 나타내고 있었고, 동네가게, 인터넷, 재래시장 순으로 높은 빈도를 나타내고 있었다.

주요 장소 방문 빈도수는 지역별 주요 장소들의 방문빈도 중 주 1-2회 이상 횟수를 유형화하여 분석했다. 그 결과 방문빈도 수는 베이비부머세대에 비해 에코세대가 지역장소를 자주 방문하는 것으로 나타났다.

자주 가는 경로와 장소를 광역적 지도와 지역 내 지도에 표시한 결과물을 분석결과 크게 특정 장소를 지목한 Spot형, 길을 중심으로 표시한 Line형, 일정 구역을 블록 등으로 구분하여 나타낸 Squire형, 특정 경계 없이 원으로 나타낸 Circle형의 4가지로 구분하여 나타냈으며, 수에 따라 다중형을 추가하여 유형화하였다. 그 결과 지역별 빈도수의 차이가 있었다. 독산동의 경우 주로 선형과 특정 장소를 지목하는 형태가 주를 이루었지만 연남동의 경우에는 면을 형성하는 경우와 일정 범위를 언급하는 형태로 지역 내에서 이용하는 범위에서 차이가 존재하였다. 독산동의 경우 세대별로 이용하는 주요 장소들의 군집이 다르게 나타나고 있었고, 연남동의 경우에는 이용범위가 넓어 세대별 유의미한 차이점이 확인되지 않았다.

[표 3-20] 유형별 거주지역 생활패턴

단위 : 빈도(%)

		독산동		연남동		전체
		베이비부머	에코세대	베이비부머	에코세대	
교통 수단	자가용	8(20.5)	11(30.6)	13(38.2)	6(14.3)	38(25.2)
	버스	16(41.0)	8(22.2)	1(2.9)	8(19.0)	33(21.9)
	지하철	11(28.2)	17(47.2)	18(52.9)	28(66.7)	74(49.0)
	자전거	1(2.6)	0(0)	0(0)	0(0)	1(0.1)
	버스+지하철	3(7.7)	0(0)	2(5.9)	0(0)	5(3.3)
생활필품 구매	인터넷	1(2.6)	8(22.2)	1(2.9)	18(42.9)	28(18.5)
	동네가게	4(10.3)	5(13.9)	11(32.4)	14(33.3)	34(22.5)
	대형마트	18(46.2)	23(63.9)	17(50.0)	10(23.8)	68(45.0)
	채resh장	16(41.0)	0(0)	5(14.7)	0(0)	21(13.9)
주요 장소방문 빈도수 ³¹⁾	0	5(12.8)	1(2.8)	0(0)	1(2.4)	7(4.6)
	1-2	18(46.2)	14(38.9)	13(38.2)	6(14.3)	51(33.8)
	3-4	10(5.1)	13(36.1)	13(38.2)	19(45.2)	55(36.4)
	5-6	2(5.1)	7(19.4)	7(20.6)	15(35.7)	31(20.5)
	7-8	4(10.3)	1(2.8)	1(2.9)	1(2.4)	7(4.6)
광역적 경로	Circle	0(0)	1(2.8)	3(8.8)	3(7.1)	7(4.6)
	Circle-다중	1(2.6)	0(0)	5(14.7)	8(14.0)	14(9.3)
	Line	14(35.9)	17(47.2)	1(2.9)	3(7.1)	35(23.2)
	Line_다중	10(25.6)	11(30.6)	13(38.2)	10(23.8)	44(29.1)
	Spot	1(2.6)	1(2.8)	1(2.9)	2(4.8)	5(3.3)
	Spot_다중	13(33.3)	5(13.9)	3(8.8)	2(4.8)	23(15.2)
	Square	0(0)	0(0)	8(23.5)	13(31.0)	21(13.9)
	Square_다중	0(0)	1(2.8)	0(0)	1(2.4)	2(1.3)
지역적 경로	Circle	2(5.1)	0(0)	0(0)	0(0)	2(1.3)
	Circle-다중	0(0)	0(0)	0(0)	2(4.8)	2(1.3)
	Line	17(43.6)	23(63.9)	3(8.8)	3(7.1)	46(30.5)
	Line_다중	14(35.9)	11(30.6)	24(70.6)	22(52.4)	71(47.0)
	Spot	0(0)	1(2.8)	1(2.9)	1(2.4)	3(2.0)
	Spot_다중	5(12.8)	1(2.8)	0(0)	5(11.9)	11(10.6)
	Square	1(2.6)	0(0)	6(17.6)	9(21.4)	16(10.6)
TOTAL		39	36	34	42	151

31) 지역 별 주요장소들의 방문빈도 수가 주 1-2회 이상인 수치를 유형화하여 작성하였다.

[표 3-21] 유형별 주요장소 평균 방문수 비교

단위 : 빈도(%)

종속변수	집단		표본 수	평균	표준편차
편의점 및 슈퍼마켓	독산동	베이비부머	39	3.79	1.40
		에코세대	36	4.36	1.10
	연남동	베이비부머	34	4.15	1.02
		에코세대	42	4.48	0.77
대형마트	독산동	베이비부머	39	3.15	1.16
		에코세대	36	3.61	0.93
	연남동	베이비부머	34	3.18	1.09
		에코세대	42	2.69	1.12
카페	독산동	베이비부머	39	1.44	0.94
		에코세대	36	2.08	1.20
	연남동	베이비부머	34	2.68	1.51
		에코세대	42	3.76	1.28
공원	독산동	베이비부머	39	2.28	1.54
		에코세대	36	3.03	1.44
	연남동	베이비부머	34	4.00	1.44
		에코세대	42	3.98	1.07
재래시장	독산동	베이비부머	39	2.92	1.35
		에코세대	36	1.81	1.04
	연남동	베이비부머	34	2.62	1.26
		에코세대	42	1.83	1.01
병원	독산동	베이비부머	39	1.90	1.17
		에코세대	36	1.89	0.95
	연남동	베이비부머	34	1.88	0.77
		에코세대	42	2.17	0.96
영화관	독산동	베이비부머	39	1.28	0.46
		에코세대	36	1.86	1.13
	연남동	베이비부머	34	1.79	0.88
		에코세대	42	2.07	0.95
문화센터	독산동	베이비부머	39	1.72	1.19
		에코세대	36	1.56	1.00
	연남동	베이비부머	34	1.65	1.15
		에코세대	42	1.33	0.79
음식점	독산동	베이비부머	39	2.18	1.35
		에코세대	36	2.86	1.17
	연남동	베이비부머	34	3.26	1.05
		에코세대	42	3.88	1.09

종속변수	집단		표본 수	평균	표준편차
술집	독산동	베이비부머	39	1.69	1.17
		에코세대	36	1.89	1.19
	연남동	베이비부머	34	1.91	1.16
		에코세대	42	2.69	1.49
우시장	독산동	베이비부머	39	2.21	1.49
		에코세대	36	1.58	0.87
커뮤니티 센터	연남동	베이비부머	34	1.32	0.81
		에코세대	42	1.31	0.78

방문빈도를 주3회 이상, 주 1,2회, 월 1,2회, 월 1회, 안간다 등 5개 문항으로 실시하였고 평균점수가 높을수록 세대의 이용 빈도가 높다. 병원과 문화센터, 연남동 커뮤니티 센터는 지역별, 세대별로 비슷한 값을 나타내고 있었다.

주거환경 만족도 항목에서는 세대별로 유의미한 차이가 존재하였다. 연남동 베이비부머세대의 만족도가 가장 높았고, 독산동 베이비부머세대가 가장 낮은 주거환경 만족도를 나타내고 있었다. 또한 지역별로 살펴보았을 때 연남동의 주거환경 만족이 독산동의 주거환경 만족도보다 평균점수가 높은 것으로 확인되었다.

지역 변화에 대한 반응 질문에서는 지역별, 세대별로 평균점수가 비슷하게 나타났다.

[표 3-22] 유형별 주거환경 만족도

종속변수	집단		표본 수	평균	표준편차
주거환경 만족도	독산동	베이비부머	39	3.03	1.29
		에코세대	36	3.08	1.25
	연남동	베이비부머	34	3.88	1.01
		에코세대	42	3.69	0.95
지역 변화 반응	독산동	베이비부머	39	3.62	1.23
		에코세대	36	3.39	0.84
	연남동	베이비부머	34	3.35	1.10
		에코세대	42	3.64	0.79

제4장 주거환경 특성 비교 분석

지역별 주거환경의 차이를 비교하기 위해 설문 결과 독산동, 연남동 각각 지역별 비교 분석과 독산동-연남동 지역간 비교, 베이비부머세대와 에코세대 각각 비교 하였다. 분석은 SPSS를 활용하여 교차분석을 통한 카이제곱 검정과 집단 간 비교분석 후 T-검정 방법을 사용하였다. 유형별 비교를 하여 다각적으로 거주환경의 차이점을 파악하고자 하였다.

1절. 지역 내 세대별 거주환경 비교분석

1. 독산동

(1) 주택(집) 환경

독산동에서 베이비부머세대와 에코세대의 주택환경의 차이는 유의미한 수준으로 나타났다. 베이비부머세대의 10년 이상 장기거주 비율은 66%에 달했지만, 에코세대에서는 3년 미만이 60%에 해당해 베이비부머세대의 장기거주와 에코세대의 유입이 확인되었다. 거주형태에서 베이비부머세대는 자가와 월세의 비율이 높았고, 에코세대에서는 전세가 가장 높게 나타났다. 주택유형에서 베이비부머세대는 일반 단독주택에 거주하는 비율이 절반에 해당하였고, 에코세대는 다가구/다세대 빌라에 절반이상이 거주하고 있었다. 독산동 1006번지 주변으로 노후 주거지를 허물고 신축건물들이 들어서는 것을 앞서 확인한 바 있다. 또한, 기초 설문자료에서 에코세대의 80%이상이 1006번지 주변에 거주하는 것으로 나타났을 때, 신축건물이 들어서면서 함께 유입된 세대 대부분이 에코세대인 것을 확인할 수 있다. 주택면적 부분에서는 베이비부머세대의 단독주택거주 비율의 영향으로 40평 이상 주택에 거주하는 베이비부머세대의 빈도가 높게 나타났다.

[표 4-1] 독산동 세대 유형별 주택환경 특성

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	예코세대	TOTAL	$\chi^2(p)$
거주 연도	1년 미만	2(5.1)	15(41.7)	17(22.7)	30.503 (0.000**)
	1~3년	7(17.9)	7(19.4)	14(18.7)	
	3~5년	1(2.6)	7(19.4)	8(10.7)	
	5~10년	3(7.7)	3(8.3)	6(8.0)	
	10년 이상	26(66.7)	4(11.1)	30(40.0)	
거주 형태	자가	25(64.1)	12(33.3)	37(49.3)	12.058 (0.007*)
	전세	4(10.3)	15(41.7)	19(25.3)	
	월세	10(25.6)	8(22.2)	18(24.0)	
	기타	0(0.0)	1(2.8)	1(1.3)	
주택 유형	일반 단독주택	20(51.3)	5(13.9)	25(33.3)	16.388 (0.003*)
	다가구/다세대 단독주택	10(25.6)	10(27.8)	20(26.7)	
	다가구/다세대 빌라	8(20.5)	19(52.8)	27(36.0)	
	상가 + 주택	1(2.6)	0(0.0)	1(1.3)	
	오피스텔	0(0.0)	2(5.6)	2(2.7)	
주택 면적	10평 미만	2(5.1)	7(19.4)	9(12.0)	17.517 (0.002*)
	10~20평	10(25.6)	12(33.3)	22(29.3)	
	20~30평	7(17.9)	12(33.3)	19(25.3)	
	30~40평	7(17.9)	5(13.9)	12(16.0)	
	40평 이상	13(33.3)	0(0.0)	13(17.3)	
TOTAL		39(100.0)	36(100.0)	75(100.0)	

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

과거 거주지역과 현재 주택으로 이사를 온 이유에서 교차분석결과 차이점이 나타나지 않았다. 두 세대의 과거거주지역은 서울 다른 지역에서 이사를 온 사람들이 가장 많았고, 독산동 내에서 이동한 사람들도 N=23(30%)에 해당했다. 현재 거주 주택으로 이사를 온 이유는 베이비부머세대와 예코세대 모두 직장 과 거리 > 지역교통 > 거주가족의 변화 순으로 빈도가 나타나 두 세대 간 차이점이 없는 것으로 판단된다. 또한 예코세대 에서는 주거 선택 중 주변 시설의 우수성, 동네 안전, 동네 발전 등 지역 환경에 대한 선택은 없었다.

[표 4-2] 독산동 세대 유형별 주택선택 특성

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	예코세대	TOTAL	$\chi^2(p)$
과거 거주 지역	같은 동	11(28.2)	12(33.3)	23(30.7)	4.642a (0.326)
	같은 구	2(5.1)	5(13.9)	7(9.3)	
	서울 다른 지역	19(48.7)	13(36.1)	32(42.7)	
	경기도 권	4(10.3)	1(2.8)	5(6.7)	
	기타지역	3(7.7)	5(13.9)	8(10.7)	
이사를 온 이유	주택환경이 좋아서	2(5.1)	1(2.8)	3(4.0)	10.172a (0.253)
	거주 가족의 변화로 인해	5(12.8)	5(13.9)	10(13.3)	
	가족과 가까이 살기위해	4(10.3)	1(2.8)	5(6.7)	
	직장과 가까워서	10(25.6)	16(44.4)	26(34.7)	
	지역교통이 편리해서	6(15.4)	5(13.9)	11(14.7)	
	동네가 발전할 것 같아서	5(12.8)	0(0.0)	5(6.7)	
	예전집이 낡아서	2(5.1)	4(11.1)	6(8.0)	
	자가 구입 위해	1(2.6)	0(0.0)	1(1.3)	
	기타	4(10.3)	4(11.1)	8(10.7)	
TOTAL		39(100)	36(100)	75(100)	

[표4-3]의 내용처럼 향후 이사계획에 대한 질문에서도 두 세대 간 차이점은 발견하지 못했다. 두 세대 모두 이사를 희망하는 비율이 60%이상으로 나타나고 있다. 이사 이유에 대해 살펴보면 두 세대 간 다른 요인이 작용하였는데, 베이비부머세대는 거주기간이 길어지면서 주택이 노후화로 인한 이사를 희망하는 빈도가 가장 높게 나타났다.

[표 4-3] 독산동 세대 유형별 이사계획

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	예코세대	TOTAL	$\chi^2(p)$
이사계획	있다	27(69.2)	24(66.7)	51(68.0)	0.057 (0.812)
	없다	12(30.8)	12(33.3)	24(32.0)	
TOTAL		39(100)	36(100)	75(100)	

또한, 지역 환경적 요소와 관련이 같은 주변시설취약, 동네낙후, 동네가 시끄러워서 등이 노후화 다음 주요 요인으로 작용하였다. 반면 에코세대의 이사 요인은 개인적 요인이 가장 높게 작용했다. 가족과 가까이 살기를 희망하거나, 결혼, 독립 등이 주요 요인으로 나타났고, 다음으로 직장환경과 동네 거주환경에 대한 요인이 뒤를 잇고 있었다.

[표 4-4] 독산동 세대 유형별 이사계획 사유

단위 : 빈도(%)

	베이비부머	에코세대	TOTAL	$\chi^2(p)$
가족과 가까이 살기 위해서	1(3.7)	5(20.8)	6(11.8)	34.721a (0.001**)
결혼, 독립 때문에	0(0.0)	5(20.8)	5(9.8)	
귀향 하려고	4(14.8)	0(0.0)	4(7.8)	
주변이 지인이 없어서	1(3.7)	0(0.0)	1(2.0)	
집이 노후화 되어서	10(37.0)	0(0.0)	10(19.6)	
주변시설이 취약해서	3(11.1)	0(0.0)	3(5.9)	
교통 환경이 취약해서	0(0.0)	1(4.2)	1(2.0)	
동네가 위험해서	0(0.0)	2(8.3)	2(3.9)	
동네가 낙후되어서	5(18.5)	4(16.7)	9(17.6)	
동네가 시끄러워서	1(3.7)	0(0.0)	1(2.0)	
직장의 영향	0(0.0)	4(16.7)	4(7.8)	
전세, 자기구입 등 거주환경 개선	0(0.0)	1(4.2)	1(2.0)	
기타	2(7.4)	2(8.3)	4(7.8)	
TOTAL	39(100)	36(100)	75(100)	

유의수준 $p < 0.01^{**}$

주거환경 만족도는 두 세대의 평균 점수 차이가 1점 이상 나는 것으로 확인되었다. 세대별로 느끼는 주거환경 만족도의 차이가 심할 것으로 예상된다. 자세한 내용은 [표4-5]을 통해 확인할 수 있는데, 베이비부머세대는 한 장소에서 10년 이상 거주를 하면서 주택이 노후화가 주거환경 만족도를 저해시키는 요인으로 작용한 것을 주택 불만족요인을 통해 확인할 수 있다. 베이비부머세대는 주택 노후화를 가장 불만족스러운 부분으로 체크하였으며, 주택의 크기, 설비시설, 구조, 주차장 등이 순위를 이어갔다. 베이비부머세대와 마찬가지로 에

코세대 또한 노후화를 가장 불만족스러운 요소로 선택하였고, 주택의 크기의 빈도도 높게 나타났다. 주택에서 가장 만족스러운 부분은 두 세대 모두 구조 부분이 가장 많은 빈도를 나타내고 있었고, 주택연도를 선택한 베이비부머는 없어 주택의 노후화 문제는 중요한 요인으로 확인되었다.

[표 4-5] 독산동 세대 유형별 주택선택 특성

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	t	p
주택환경 만족도	베이비부머	39	2.69	1.17	-3.133	0.002**
	에코세대	36	3.42	0.77		

유의수준 $p < 0.01^{**}$

[표 4-6] 독산동 세대 유형별 주택 만족, 불만족요소(중복체크)

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	에코세대
주거 만족	주택연도	0(0.0)	4(11.1)
	주택크기	13(33.3)	5(13.9)
	주택구조	17(43.6)	15(41.7)
	주택의 향	1(2.6)	3(8.3)
	집안 인테리어	4(10.3)	6(16.7)
	설비시설	0(0.0)	6(16.7)
	정원의 유무	3(7.7)	0(0.0)
	주차장 크기	2(5.1)	4(11.1)
	관리비	3(7.7)	5(13.9)
	기타	1(2.6)	2(5.6)
	TOTAL	44(112.8)	50(138.9)
주거 불만족	주택노후화	17(44.7)	10(27.8)
	주택의 크기	5(13.2)	9(25.0)
	주택구조	4(10.5)	5(13.9)
	주택의 향	0(0.0)	2(5.6)
	집안 인테리어	2(5.3)	1(2.8)
	설비시설	5(13.2)	4(11.1)
	정원의 유무	2(5.3)	1(2.8)
	주차장의 크기	4(10.5)	7(19.4)
	관리비	4(10.5)	4(11.1)
	기타	3(7.9)	2(5.6)
	TOTAL	46(121.1)	45(125.0)

(2) 근린환경

지역 환경의 관심 여부를 통해 환경애착도 측면을 살펴보았다. 독산동 지역에서 베이비부머세대와 에코세대의 애착도는 차이를 띄고 있었다. 지역유래, 지역주민인지와 관련해서는 세대 간 평균점수는 1점 이상 차이를 띄고 있고, 지역시설 환경변화 항목 모두 베이비부머세대의 애착도가 높은 것으로 나타났다. 하지만, 동네범위와 이웃범위에 대한 질문에서는 두 세대 간 차이점을 발견하지 못했다.

[표 4-7] 독산동 세대 유형별 지역 환경 애착도

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	t	p
지역유래	베이비부머	39	3.08	1.29	3.796	0.000**
	에코세대	36	1.97	1.23		
지역주민	베이비부머	39	3.13	1.17	4.755	0.000**
	에코세대	36	1.83	1.18		
지역시설	베이비부머	39	3.82	1.25	2.715	0.008*
	에코세대	36	3.11	0.98		
지역 환경변화	베이비부머	39	3.54	1.29	1.195	0.236
	에코세대	36	3.19	1.19		

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

[표 4-8] 독산동 세대 유형별 지역인지

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	에코세대	TOTAL	$\chi^2(p)$
동네 범위	같은 골목	6(15.4)	5(13.9)	11(14.7)	4.257 (0.372)
	앞/뒤/옆 골목	17(43.6)	9(25.0)	26(34.7)	
	같은 블록	9(23.1)	9(25.0)	18(24.0)	
	블록 이상	4(10.3)	7(19.4)	11(14.7)	
	행정동	3(7.7)	6(16.7)	9(12.0)	
이웃 범위	같은 건물 까지	9(23.1)	14(38.9)	23(30.7)	4.552 (0.336)
	같은 골목	13(33.3)	9(25.0)	22(29.3)	
	앞/뒤/옆 골목까지	7(17.9)	9(25.0)	16(21.3)	
	같은 블록	7(17.9)	3(8.3)	10(13.3)	
	블록 이상	3(7.7)	1(2.8)	4(5.3)	
TOTAL		39(100)	36(100)	75(100)	

에코세대에서 주거선택 이유, 지역 환경 애착도 등 주거환경과 관련된 요소는 중요하지 않게 나타나 관련이론에서 에코세대의 경우 주택환경보다 주거지역 환경의 관심, 중요도가 높다는 것에 차이점이 나타나고 있었다.

세대별로 독산동 지역 내에서 어떻게 생활하는지 생활패턴을 알아본 결과 생필품 구매방법을 제외한 타 요인에서는 두 세대 간 유의미한 결과를 도출하기 어려웠다. 두 세대가 이용하는 교통수단이나 주요 장소의 방문빈도, 자주 다니는 경로 등은 비슷하게 나타났다. 이는 두 세대가 지역생활에서 누리고 있는 요소는 비슷하다는 것을 확인할 수 있다. 자주 다니는 장소에서는 카페, 재래시장, 영화관, 음식점, 우시장 등이 두 세대 간 차이점을 띄고 있었는데, 5개 항목 모두 평균점수가 3점을 넘지 못하였다. 이는 지역 내 시설들의 이용빈도가 월1회 미만으로 두 세대 모두 지역 내에서 이용하는 시설의 빈도수가 높지 않은 것을 확인 할 수 있다. 주요 장소 방문빈도수를 유형화 한 결과 또한, 11개 항목에서 1~2주에 한번 이상 방문하는 장소가 2곳 미만인 인구가 42%에 해당되어 마트, 편의점을 제외하면 지역 내에서 이용하는 시설의 많지 않은 것을 확인 할 수 있다.

[표4-11]에서 지역 환경 만족도를 살펴본 결과 두 세대 평균점수가 3점대로 비슷한 수치를 기록하고 있다. 지역의 변화 반응 또한 두 세대 모두 긍정적으로 나타났지만, 수치적으로 유의미한 결과를 찾아내지 못했다.

독산동 지역에서 주택환경에 대한 두 세대의 차이점은 존재했지만 근린환경 부분에서 유의미한 차이점은 많이 없었다. 베이비부머세대는 지역에 대한 환경애착도가 높지만 지역 내 시설이용은 많지 않았다. 에코세대는 지역에 대한 애착이 베이비부머세대에 비해 낮았지만, 거주환경 만족도는 조금 높아 지역환경 애착도는 거주환경 만족도와는 관련이 없는 것으로 판단된다.

[표 4-9] 독산동 세대 유형별 생활패턴

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	예코세대	TOTAL	$\chi^2(p)$
교통 수단	자가용	8(20.5)	11(30.6)	19(25.3)	8.319 (0.081)
	버스	16(41.0)	8(22.2)	24(32.0)	
	지하철	11(28.2)	17(47.2)	28(37.3)	
	자전거, 오토바이	1(2.6)	0(0.0)	1(1.3)	
	버스+지하철	3(7.7)	0(0.0)	3(4.0)	
생활품 구매	인터넷	1(2.6)	8(22.2)	9(12.0)	22.081 (0.000**)
	동네가게	4(10.3)	5(13.9)	9(12.0)	
	대형마트	18(46.2)	23(63.9)	41(54.7)	
	재래시장	16(41.0)	0(0.0)	16(21.3)	
주요 장소방문 빈도수	0회	5(12.8)	1(2.8)	6(8.0)	8.029 (0.091)
	1-2	18(46.2)	14(38.9)	32(42.7)	
	3-4	10(25.6)	13(36.1)	23(30.7)	
	5-6	2(5.1)	7(19.4)	9(12.0)	
	7-8	4(10.3)	1(2.8)	5(6.7)	
광역적 방문경로 유형화	Circle	0(0.0)	1(2.8)	1(1.3)	6.784 (0.341)
	Circle-다중	1(2.6)	0(0.0)	1(1.3)	
	Line	14(35.9)	17(47.2)	31(41.3)	
	Line-다중	10(25.6)	11(30.6)	21(28.0)	
	Spot	1(2.6)	1(2.8)	2(2.7)	
	Spot-다중	13(33.3)	5(13.9)	18(24.0)	
	Square	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	
	Square-다중	0(0.0)	1(2.8)	1(1.3)	
지역적 방문경로 유형화	Circle	2(5.1)	0(0.0)	2(2.7)	7.819 (0.166)
	Circle-다중	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	
	Line	17(43.6)	23(63.9)	40(53.3)	
	Line-다중	14(35.9)	11(30.6)	25(33.3)	
	Spot	0(0.0)	1(2.8)	1(1.3)	
	Spot-다중	5(12.8)	1(2.8)	6(8.0)	
	Square	1(2.6)	0(0.0)	1(1.3)	
	Square-다중	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	
TOTAL		39(100)	36(100)	75(100)	

유의수준 $p < 0.01^{**}$

[표 4-10] 독산동 세대 유형별 주요장소 평균 비교

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	<i>t</i>	<i>p</i>
편의점 및 슈퍼마켓	베이비부머	39	3.79	1.40	-1.938	0.056
	에코세대	36	4.36	1.10		
대형마트	베이비부머	39	3.15	1.16	-1.871	0.065
	에코세대	36	3.61	0.93		
카페	베이비부머	39	1.44	0.94	-2.606	0.011*
	에코세대	36	2.08	1.20		
공원	베이비부머	39	2.28	1.54	-2.160	0.034
	에코세대	36	3.03	1.44		
재래시장	베이비부머	39	2.92	1.35	4.005	0.000**
	에코세대	36	1.81	1.04		
병원	베이비부머	39	1.90	1.17	0.035	0.972
	에코세대	36	1.89	0.95		
영화관	베이비부머	39	1.28	0.46	-2.963	0.004**
	에코세대	36	1.86	1.13		
문화센터	베이비부머	39	1.72	1.19	0.637	0.526
	에코세대	36	1.56	1.00		
음식점	베이비부머	39	2.18	1.35	-2.319	0.023*
	에코세대	36	2.86	1.17		
술집	베이비부머	39	1.69	1.17	-0.720	0.474
	에코세대	36	1.89	1.19		
우시장	베이비부머	39	2.21	1.49	2.181	0.032*
	에코세대	36	1.58	0.87		

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

[표 4-11] 독산동 세대 유형별 주거환경 만족도

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	<i>t</i>	<i>p</i>
주거환경 만족도	베이비부머	39	3.03	1.29	-0.197	0.845
	에코세대	36	3.08	1.25		
지역 변화 반응	베이비부머	39	3.62	1.23	0.926	0.358
	에코세대	36	3.39	0.84		

2. 연남동

(1) 주택(집) 환경

연남동 세대별 주택환경에서는 독산동과 마찬가지로 유의미한 결과를 확인할 수 있었다. 거주연도 에서는 독산동과 마찬가지로 베이비부머세대의 장기거주민 이 많고, 에코세대의 유입이 확인되었다. 거주형태 또한, 베이비부머세대의 경우 자가 비율이 가장 높았고 에코세대에서는 전세 > 월세 > 자가 순으로 나타나 베이비부머세대와 차이가 있었다. 거주유형에서는 베이비부머세대의 거주형태가 다양하게 나타났고, 1,2층 상가위에 주거하는 사람이 N=6(17.6%)에 해당하였지만 에코세대에서는 찾아볼 수 없는 유형으로 나타났다.

[표 4-12] 연남동 세대 유형별 주택환경 특성

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	에코세대	TOTAL	$\chi^2(p)$
거주 연도	1년 미만	2(5.9)	10(23.8)	12(15.8)	16.917 (0.002**)
	1~3년	5(14.7)	13(31.0)	18(23.7)	
	3~5년	4(11.8)	9(21.4)	13(17.1)	
	5~10년	4(11.8)	4(9.5)	8(10.5)	
	10년 이상	19(55.9)	6(14.3)	25(32.9)	
거주 형태	자가	29(85.3)	10(23.8)	39(51.3)	29.708 (0.000**)
	전세	1(2.9)	19(45.2)	20(26.3)	
	월세	4(11.8)	13(31.0)	17(22.4)	
주택 유형	일반 단독주택	6(17.6)	3(7.1)	9(11.8)	11.235 (0.011*)
	다가구/다세대 단독주택	11(32.4)	22(52.4)	33(43.4)	
	다가구/다세대 빌라	11(32.4)	17(40.5)	28(36.8)	
	상가 + 주택	6(17.6)	0(0.0)	6(7.9)	
주택 면적	10평 미만	0(0.0)	12(28.6)	12(15.8)	28.850 (0.000**)
	10~20평	2(5.9)	15(35.7)	17(22.4)	
	20~30평	11(32.4)	7(16.7)	18(23.7)	
	30~40평	9(26.5)	5(11.9)	14(18.4)	
	40평 이상	12(35.3)	3(7.1)	15(19.7)	
TOTAL		34(100)	42(100)	76(100)	

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

과거 거주지역과 이사를 온 이유에 대해서는 지역 내 세대 간 유의미한 차이를 찾지 못했다. 두 세대 모두 서울 내에서 이동 빈도수가 가장 많았고 직장으로 인한 이전 빈도가 가장 높았다. 지역교통 편리, 동네 발전 등 지역 환경 요소와 관련된 요소들이 뒤를 이었다.

[표 4-13] 연남동 세대 유형별 주택선택 특성

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	예코세대	TOTAL	$\chi^2 p$
과거 거주 지역	같은 동	6(17.6)	10(23.8)	16(21.1)	7.109a (0.130)
	같은 구	12(35.3)	9(21.4)	21(27.6)	
	서울 다른 지역	12(35.3)	11(26.2)	23(30.3)	
	경기도 권	4(11.8)	6(14.3)	10(13.2)	
	기타지역	0(0.0)	6(14.3)	6(7.9)	
이사를 온 이유	주택환경이 좋아서	2(5.9)	2(4.8)	4(5.3)	8.837a (0.637)
	거주 가족의 변화로 인해	3(8.8)	5(11.9)	8(10.5)	
	가족과 가까이 살기위해	2(5.9)	5(11.9)	7(9.2)	
	직장과 가까워서	6(17.6)	12(28.6)	18(23.7)	
	지역교통이 편리해서	4(11.8)	7(16.7)	11(14.5)	
	주변시설이 우수해서	1(2.9)	2(4.8)	3(3.9)	
	동네가 안전해서	1(2.9)	0(0.0)	1(1.3)	
	동네가 발전할 것 같아서	7(20.6)	2(4.8)	9(11.8)	
	예전집이 낡아서	1(2.9)	2(4.8)	3(3.9)	
	집이 저렴해서	3(8.8)	2(4.8)	5(6.6)	
	자가 구입 위해	2(5.9)	1(2.4)	3(3.9)	
	기타	2(5.9)	2(4.8)	4(5.3)	
TOTAL		34(100)	42(100)	76(100)	

[표4-14] 이사계획 여부에서는 유의미한 차이가 나타났는데 베이비부머세대는 이사를 계획하지 않는 빈도가 예코세대에서는 이사를 계획하고 있는 사람의 빈도가 높게 나타났다. 베이비부머세대 중 약26%만 이사를 희망하였고, 이사 이유에서는 전세, 자가 구입 등의 주거환경 개선과 동네 환경에 대한 불만족, 가족 이유 등이 있었다. 예코세대의 이사계획은 결혼, 독립이 가장 큰 비중을 차지하고 있었고, 베이비부머세대와 마찬가지로 전세, 자가 구입 등 주거환경의 개선과 가족 근처, 지역 환경의 불만 등으로 이사를 희망하고 있었다.

[표 4-14] 연남동 세대 유형별 이사계획

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	에코세대	TOTAL	$\chi^2 p$
이사계획	있다	9(26.5)	22(52.4)	31(40.8)	5.223a (0.022*)
	없다	25(73.5)	20(47.6)	45(59.2)	
TOTAL		34(100)	42(100)	76(100)	

유의수준 $p < 0.05^*$

[표 4-15] 연남동 세대 유형별 이사계획 사유

단위 : 빈도(%)

	베이비부머	에코세대	TOTAL	$\chi^2 p$
가족과 가까이 살기 위해서	2(22.2)	1(4.5)	3(9.7)	8.766a (0.270)
결혼, 독립 때문에	0(0.0)	9(40.9)	9(29.0)	
집이 노후화 되어서	0(0.0)	1(4.5)	1(3.2)	
교통 환경이 취약해서	2(22.2)	3(13.6)	5(16.1)	
동네가 낙후되어서	0(0.0)	1(4.5)	1(3.2)	
동네가 시끄러워서	2(22.2)	2(9.1)	4(12.9)	
전세, 자기구입 등 거주환경 개선	3(33.3)	4(18.2)	7(22.6)	
기타	0(0.0)	1(4.5)	1(3.2)	
TOTAL	34(100)	42(100)	76(100)	

[표4-16]의 주택환경에서는 베이비부머 세대의 만족도가 더 높게 나타났지만, 두 세대 간 유의미한 차이는 나타나지 않았다. 두 세대 모두 주택의 구조에 대해 가장 만족하고 있었고, 베이비부머세대는 구조 > 향 > 크기 > 연도 순으로 나타났다. 기타 요소로는 주택 주변 시설의 우수성에 대한 답과 조용하다 등이 있었다. 주택환경 만족도를 묻는 문항임에도 주거지역 환경에 대한 만족도를 응답한 빈도가 높았다. 에코세대에서는 구조 > 크기 > 관리비 > 기타 > 관리비 순으로 나타났고 기타에는 역과의 위치=5, 경제적 =2, 집 주인의 성향=1 이 있었다. 불만족 요소에서는 두 세대 모두 노후화를 가장 큰 문제점으로 생각하고 있었고, 베이비부머세대에서는 주차장, 정원 등의 요소가, 에코세대는 주택의 크기, 주차장 등의 요소로 나타났다.

[표 4-16] 연남동 세대 유형별 주택환경 만족도

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	t	p
주택환경 만족도	베이비부머	34	3.18	0.90	1.305	0.196
	에코세대	42	2.88	1.04		

에코세대에서의 약 52%는 다세대/ 다가구 단독주택에 거주하고 있고, 40%가 다가구/ 다세대 빌라에 거주하고 있었다. 다가구/ 다세대 단독주택은 크기가 넓는데 반해 주택의 노후화가 심하게 진행되고 있다. 반면 다가구/다세대 빌라는 최근에 건축된 것이 대부분으로 주택연도는 우수하지만 크기 등이 주요 불만족 요소로 나타났다. 실제로 연남동 에코세대의 약30%는 10평 미만인 곳에 거주하고 있고, 10~20평 면적 거주인구 또한 35%로 연남동 베이비부머 세대의 거주 면적과 상이된 환경이 주택 환경의 만족, 불만족 요소로 나타난 것으로 보인다.

[표 4-17] 연남동 세대 유형별 주택 만족, 불만족요소(중복체크)

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	에코세대
주거 만족	주택연도	2(5.9)	1(2.4)
	주택크기	8(23.5)	9(21.4)
	주택구조	11(32.4)	10(23.8)
	주택의 향	10(29.4)	3(7.1)
	집안 인테리어	2(5.9)	4(9.5)
	설비시설	1(2.9)	4(9.5)
	정원의 유무	1(2.9)	
	주차장 크기	1(2.9)	1(2.4)
	관리비	1(2.9)	7(16.7)
	기타	4(11.8)	8(19.0)
	TOTAL	41(120.6)	47(111.9)
주거 불만족	주택노후화	16(47.1)	15(35.7)
	주택의 크기	1(2.9)	12(28.6)
	주택구조	1(2.9)	3(7.1)
	주택의 향		2(4.8)
	집안 인테리어	3(8.8)	3(7.1)
	설비시설	3(8.8)	2(4.8)
	정원의 유무	4(11.8)	1(2.4)
	주차장의 크기	5(14.7)	9(21.4)
	관리비	1(2.9)	3(7.1)
	기타	5(14.7)	2(4.8)
	TOTAL	39(114.7)	52(123.8)

(2) 근린환경

지역 환경 애착도 측면에서는 지역유래, 지역주민과 관련된 항목에서 유의미한 차이가 나타났지만, 지역시설과 환경변화에 대해서는 세대별 차이점이 없었다. 지역 환경 변화에 대한 관심은 에코세대가 높았지만, 타 요소에서는 베이비부머세대의 평균점수가 에코세대 보다 높게 나타났다.

[표 4-18] 연남동 세대 유형별 지역 환경 애착도

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	t	p
지역유래	베이비부머	34	2.91	1.22	2.622	0.011*
	에코세대	42	2.19	1.17		
지역주민	베이비부머	34	3.00	0.92	4.588	0.000**
	에코세대	42	2.05	0.88		
지역시설	베이비부머	34	3.74	0.83	0.587	0.559
	에코세대	42	3.62	0.88		
지역 환경변화	베이비부머	34	4.03	0.83	1.369	0.175
	에코세대	42	3.79	0.72		

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

[표4-19]는 지역환경 인지 항목이다. 동네 범위에서는 베이비부머세대는 앞/뒤/옆 골목까지 인식하는 빈도가 N=16(47.1%)으로 가장 많은 반면 에코세대에서는 블록 이상을 선택한 빈도가 N=13(31%)도 가장 많이 나타났다. 에코세대가 베이비부머세대에 비해 생각하고 있는 동네의 범위가 넓게 나타났다.

이웃의 범위에서는 두 세대 간 유의미한 차이점이 나타나지 않았지만 베이비부머세대는 같은 골목까지 생각하는 빈도가 N=13(38.2%)도 가장 많았고, 같은 건물까지 생각한 빈도도 N=7(20.6%)에 해당하여 이웃이라고 생각하는 범위가 작았다. 에코세대에서는 앞/뒤/옆 골목까지 생각하는 빈도가 N=14(33.3%)로 가장 많았지만, 같은 골목, 같은 건물까지 선택한 빈도도 약 55% 해당하여 이웃이라고 인지하는 범위가 작다는 것을 확인할 수 있었다.

[표 4-19] 연남동 세대 유형별 지역인지

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	에코세대	TOTAL	$\chi^2(p)$
동네 범위	같은 골목	4(11.8)	1(2.4)	5(6.6)	13.114a (0.011*)
	앞/뒤/옆 골목	16(47.1)	7(16.7)	23(30.3)	
	같은 블록	4(11.8)	11(26.2)	15(19.7)	
	블록 이상	5(14.7)	13(31.0)	18(23.7)	
	행정동	5(14.7)	10(23.8)	15(19.7)	
이웃 범위	같은 건물 까지	7(20.6)	11(26.2)	18(23.7)	7.481a (0.113)
	같은 골목	13(38.2)	12(28.6)	25(32.9)	
	앞/뒤/옆 골목까지	6(17.6)	14(33.3)	20(26.3)	
	같은 블록	4(11.8)	5(11.9)	9(11.8)	
	블록 이상	4(11.8)	0(0.0)	4(5.3)	
TOTAL		34(100)	42(100)	76(100)	

유의수준 $p < 0.05^*$

지역 내 생활패턴과 관련해서는 두 세대 간 이용하는 교통수단과 생필품 구매방법은 달랐지만 이용하는 시설의 빈도와 경로에서는 차이점이 나타나지 않았다.

베이비부머세대는 지하철과 자가용이 주를 이루지만 에코세대에서는 지하철이 약 66%로 절반이상을 차지하고 있고, 자가용과 버스는 각 20%정도 해당되었다. 생필품을 구매하는 방법에서는 베이비부머세대는 대형마트가 절반을 차지하고 있었고 동네가게, 재래시장 순이었다. 에코세대에서는 인터넷을 통한 구매가 가장 많았고, 동네가게, 대형마트 순이었다. 연남동 지역은 대형마트가 대상지 반경 1.5km내에 없고 가장 가까운 곳이 합정역 주변 대형마트이다. 반면 지역 내 생활가로 주변으로 작은 동네가게가 많이 있어 이곳에서 생필품을 구매하는 빈도가 두 세대 모두 높게 나타난 것으로 판단되어 진다.

세대별로 이용하는 시설에서도 차이가 나타났다. 생필품 구매와 관련된 편의점, 대형마트는 두 세대 모두 방문빈도가 높았고, 재래시장은 베이비부머 세대가 에코세대에 비해 방문빈도가 높게 나타났다. 공원 환경은 두 세대 모두 자주 이용하고 있었고, 카페, 영화관, 음식점, 술집 등의 시설에서는 에코세대

의 평균 점수가 높게 나타나 베이비부머세대에 비해 지역 내에서의 시설사
용이 높게 나타나는 것을 판단할 수 있었다. 문화센터, 커뮤니티센터 등의 문
화시설에 대한 이용 빈도에서는 유의미한 차이점을 발견하지 못하였고, 두 세
대 모두 월 1회 이하 방문하는 것으로 나타났다.

[표 4-20] 연남동 세대 유형별 생활패턴

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	에코세대	TOTAL	$\chi^2(p)$
교통 수단	자가용	13(38.2)	6(14.3)	19(25.0)	11.482a (0.009**)
	버스	1(2.9)	8(19.0)	9(11.8)	
	지하철	18(52.9)	28(66.7)	46(60.5)	
	버스+지하철	2(5.9)	0(0.0)	2(2.6)	
생필품 구매	인터넷	1(2.9)	18(42.9)	19(25.0)	21.785a (0.000**)
	동네가게	11(32.4)	14(33.3)	25(32.9)	
	대형마트	17(50.0)	10(23.8)	27(35.5)	
	재래시장	5(14.7)	0(0.0)	5(6.6)	
주요 장소방문 빈도수	0회	0(0.0)	1(2.4)	1(1.3)	6.847a (0.144)
	1-2회	13(38.2)	6(14.3)	19(25.0)	
	3-4회	13(38.2)	19(45.2)	32(42.1)	
	5-6회	7(20.6)	15(35.7)	22(28.9)	
	7-8회	1(2.9)	1(2.4)	2(2.6)	
광역적 방문경로 유형화	Circle	3(8.8)	3(7.1)	6(7.9)	4.010a (0.779)
	Circle-다중	5(14.7)	8(19.0)	13(17.1)	
	Line	1(2.9)	3(7.1)	4(5.3)	
	Line-다중	13(38.2)	10(23.8)	23(30.3)	
	Spot	1(2.9)	2(4.8)	3(3.9)	
	Spot-다중	3(8.8)	2(4.8)	5(6.6)	
	Square	8(23.5)	13(31.0)	21(27.6)	
	Square-다중	0(0.0)	1(2.4)	1(1.3)	
지역적 방문경로 유형화	Circle	0(0.0)	2(4.8)	2(2.6)	6.922a (0.227)
	Line	3(8.8)	3(7.1)	6(7.9)	
	Line-다중	24(70.6)	22(52.4)	46(60.5)	
	Spot	1(2.9)	1(2.4)	2(2.6)	
	Spot-다중	0(0.0)	5(11.9)	5(6.6)	
	Square	6(17.6)	9(21.4)	15(19.7)	
TOTAL		34(100)	42(100)	76(100)	

유의수준 $p < 0.01^{**}$

[표 4-21] 지역 유형별 주요장소 평균 비교

단위 : 빈도(%)

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	t	p
편의점 및 슈퍼마켓	베이비부머	34	4.15	1.02	-1.601	0.114
	에코세대	42	4.48	0.77		
대형마트	베이비부머	34	3.18	1.09	1.911	0.060
	에코세대	42	2.69	1.12		
카페	베이비부머	34	2.68	1.51	-3.384	0.001**
	에코세대	42	3.76	1.28		
공원	베이비부머	34	4.00	1.44	0.083	0.934
	에코세대	42	3.98	1.07		
재래시장	베이비부머	34	2.62	1.26	3.019	0.003**
	에코세대	42	1.83	1.01		
병원	베이비부머	34	1.88	0.77	-1.400	0.166
	에코세대	42	2.17	0.96		
영화관	베이비부머	34	1.79	0.88	-1.310	0.194
	에코세대	42	2.07	0.95		
문화센터	베이비부머	34	1.65	1.15	1.407	0.164
	에코세대	42	1.33	0.79		
음식점	베이비부머	34	3.26	1.05	-2.492	0.015*
	에코세대	42	3.88	1.09		
술집	베이비부머	34	1.91	1.16	-2.493	0.015*
	에코세대	42	2.69	1.49		
커뮤니티 센터	베이비부머	34	1.32	0.81	0.077	0.939
	에코세대	42	1.31	0.78		

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

주거환경에 대한 만족도와 지역 환경 변화와 관련해서는 세대 간 유의미한 차이점은 발견하지 못하였지만 거주환경에 대해 베이비부머세대 에코세대 보다 더 만족도의 평균점수가 높으며, 지역변화 반응에서는 에코세대가 더 긍정적인 것으로 나타났다.

[표 4-22] 지역 유형별 주택선택 특성

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	t	p
주거환경 만족도	베이비부머	34	3.88	1.01	0.852	0.397
	에코세대	42	3.69	0.95		
지역 변화 반응	베이비부머	34	3.35	1.10	-1.337	0.185
	에코세대	42	3.64	0.79		

2절. 지역 유형별 비교분석

지역별로 거주환경의 차이점을 확인하기 위해 독산동과 연남동으로 나누어 분석을 실시하였고, 추가적으로 세대를 구분하여 베이비부머세대, 에코세대로 분류하여 세대별 거주환경과 지역별 거주환경에 대한 에코세대와 베이비부머세대의 차이를 확인하였다. 추가로 실시한 세대별 분석 내용들은 자료 별첨하였고, 지역 유형별 비교내용은 아래와 같다.

1. 독산동-연남동 지역 유형별 비교

(1) 주택(집) 환경

[표 4-23] 지역 유형별 주택환경 특성

단위 : 빈도(%)

		독산동	연남동	TOTAL	$\chi^2(p)$
거주 연도	1년 미만	17(22.7)	12(15.8)	29(19.2)	3.286 (0.511)
	1~3년	14(18.7)	18(23.7)	32(21.2)	
	3~5년	8(10.7)	13(17.1)	21(13.9)	
	5~10년	6(8.0)	8(10.5)	14(9.3)	
	10년 이상	30(40.0)	25(32.9)	55(36.4)	
거주 형태	자가	37(49.3)	39(51.3)	76(50.3)	1.100 (0.777)
	전세	18(24.0)	17(22.4)	35(23.2)	
	월세	19(25.3)	20(26.3)	39(25.8)	
	기타	1(1.3)	0(0.0)	1(0.7)	
주택 유형	일반 단독주택	25(33.3)	9(11.8)	34(22.5)	16.302 (0.003*)
	다가구/다세대 단독주택	20(26.7)	33(43.4)	53(35.1)	
	다가구/다세대 빌라	27(36.0)	28(36.8)	55(36.4)	
	상가 + 주택	1(1.3)	6(7.9)	7(4.6)	
	오피스텔	2(2.7)	0(0.0)	2(1.3)	
주택 면적	10평 미만	9(12.0)	12(15.8)	21(13.9)	1.387 (0.846)
	10~20평	22(29.3)	17(22.4)	39(25.8)	
	20~30평	19(25.3)	18(23.7)	37(24.5)	
	30~40평	12(16.0)	14(18.4)	26(17.2)	
	40평 이상	13(17.3)	15(19.7)	28(18.5)	
TOTAL		75(100)	76(100)	151(100)	

유의수준 $p < 0.05^*$

[표4-23]의 주택 환경 특성에서는 거주주택 유형을 제외한 타 요인에서는 지역 간 유의미한 차이점이 존재하지 않았다. 두 지역 모두 베이비부머세대의 장기 거주와 에코세대의 유입으로 고른 빈도수를 나타내고 있어 주택환경과 관련해서는 두 지역 간 차이점이 없는 것으로 확인 되었다.

[표 4-24] 지역 유형별 주택선택 특성

단위 : 빈도(%)

		독산동	연남동	TOTAL	$\chi^2(p)$
과거 거주 지역	같은 동	23(30.7)	16(21.1)	39(25.8)	11.675 (0.020*)
	같은 구	7(9.3)	21(27.6)	28(18.5)	
	서울 다른 지역	32(42.7)	23(30.3)	55(36.4)	
	경기도 권	5(6.7)	10(13.2)	15(9.9)	
	기타지역	8(10.7)	6(7.9)	14(9.3)	
이사를 온 이유	주택환경이 좋아서	3(4.0)	4(5.3)	7(4.6)	15.623 (0.156)
	거주 가족의 변화로 인해	10(13.3)	8(10.5)	18(11.9)	
	가족과 가까이 살기위해	5(6.7)	7(9.2)	12(7.9)	
	직장과 가까워서	26(34.7)	18(23.7)	44(29.1)	
	지역교통이 편리해서	11(14.7)	11(14.5)	22(14.6)	
	주변시설이 우수해서	0(0.0)	3(3.9)	3(2.0)	
	동네가 안전해서	0(0.0)	1(1.3)	1(0.7)	
	동네가 발전할 것 같아서	5(6.7)	9(11.8)	14(9.3)	
	예전집이 낡아서	6(8.0)	3(3.9)	9(6.0)	
	집이 저렴해서	0(0.0)	5(6.6)	5(3.3)	
	자가 구입 위해	1(1.3)	3(3.9)	4(2.6)	
	기타	8(10.7)	4(5.3)	12(7.9)	
TOTAL		75(100)	76(100)	151(100)	

유의수준 $p < 0.05^*$

[표4-27]의 내용처럼 과거 거주지역 문항에서는 지역별로 차이가 나타났다. 독산동에서는 서울 다른 지역 > 같은 동 > 기타지역 순이었고, 연남동은 서울 다른 지역 > 같은 구 > 같은 동 순으로 나타났다. 하지만 두 지역 모두 서울시 내에서의 이동률이 가장 높았던 것을 확인 할 수 있다.

이사를 온 이유에 대해서는 유의미한 결과를 찾지 못하였는데 이는 세대별로 이동요인의 차이 때문인 것으로 판단되어진다.

지역별 이사계획 항목에서는 [표4-25]에서 유의미한 확인할 수 있는데 독산동에서는 이사계획 빈도가 더 높았고 연남동은 이사를 계획하지 않는 빈도가 더 높게 나타나 지역별로 차이점이 존재하였다.

[표 4-25] 지역 유형별 이사계획

단위 : 빈도(%)

		독산동	연남동	TOTAL	$\chi^2 p$
이사계획	있다	51(68.0)	31(40.8)	82(54.3)	11.263
	없다	24(32.0)	45(59.2)	69(45.7)	(0.001**)
TOTAL		75(100)	76(100)	151(100)	

유의수준 $p < 0.01^{**}$

[표4-26]의 유형별 이사계획 사유에서도 유의미한 차이를 확인할 수 있었다. 독산동에서는 주택의 노후와 동네낙후 등 환경 취약성 부분의 빈도가 높게 나타났다지만 연남동 경우에는 결혼, 독립 등의 주택환경 변화 필요 항목이나 전세, 자가 구입 등의 거주환경 개선 때문에 이동하는 것으로 나타나 지역별로 유의미한 차이점을 확인 할 수 있었다.

[표 4-26] 지역 유형별 이사계획 사유

단위 : 빈도(%)

	독산동	연남동	TOTAL	$\chi^2 p$
가족과 가까이 살기 위해서	6(11.8)	3(9.7)	9(11.0)	38.059 (0.000**)
결혼, 독립 때문에	5(9.8)	9(29.0)	14(17.1)	
귀향 하려고	4(7.8)	0(0.0)	4(4.9)	
주변이 지인이 없어서	1(2.0)	0(0.0)	1(1.2)	
집이 노후화 되어서	10(19.6)	1(3.2)	11(13.4)	
주변시설이 취약해서	3(5.9)	0(0.0)	3(3.7)	
교통 환경이 취약해서	1(2.0)	5(16.1)	6(7.3)	
동네가 위험해서	2(3.9)	0(0.0)	2(2.4)	
동네가 낙후되어서	9(17.6)	1(3.2)	10(12.2)	
동네가 시끄러워서	1(2.0)	4(12.9)	5(6.1)	
직장의 영향	4(7.8)	0(0.0)	4(4.9)	
전세, 자기구입 등 거주환경 개선	1(2.0)	7(22.6)	8(9.8)	
기타	4(7.8)	1(3.2)	5(6.1)	
TOTAL	51(100)	31(100)	82(100)	

유의수준 $p < 0.01^{**}$

[표 4-27] 지역 유형별 주택환경 만족도

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	t	p
주택환경 만족도	독산동	75	3.04	1.06	0.161	0.872
	연남동	76	3.01	0.99		

[표4-28]의 지역 유형별 주택환경 만족도 측면에서는 유의미한 결과를 도출하지 못하였다. 지역별 주택 만족, 불만족 요소 또한 유의미한 차이점을 발견하지 못하여 주택환경 만족도에 대한 지역별 차이 요소는 나타나지 않는 것으로 판단된다.

[표 4-28] 유형별 주택 만족, 불만족요소(중복체크)

단위 : 빈도(%)

		독산동	연남동
주거 만족	주택연도	4(5.3)	3(3.9)
	주택크기	18(24.0)	17(22.4)
	주택구조	32(42.7)	21(27.6)
	주택의 향	4(5.3)	13(17.1)
	집안 인테리어	10(13.3)	6(7.9)
	설비시설	6(8.0)	5(6.6)
	정원의 유무	3(4.0)	1(1.3)
	주차장 크기	6(8.0)	2(2.6)
	관리비	8(10.7)	8(10.5)
	기타	3(4.0)	12(15.8)
	TOTAL	94(125.3)	88(115.8)
주거 불만족	주택노후화	27(36.5)	31(40.8)
	주택의 크기	14(18.9)	13(17.1)
	주택구조	9(12.2)	4(5.3)
	주택의 향	2(2.7)	2(2.6)
	집안 인테리어	3(4.1)	6(7.9)
	설비시설	9(12.2)	5(6.6)
	정원의 유무	3(4.1)	5(6.6)
	주차장의 크기	11(14.9)	14(18.4)
	관리비	8(10.8)	4(5.3)
	기타	5(6.8)	7(9.2)
	TOTAL	91(123.0)	91(119.7)

(2) 근린환경

지역 환경 측면에서는 주거지역 생활패턴과 주요장소 방문빈도의 일부장소와 주거지역 환경 만족도 측면에서 유의미한 결과를 확인 할 수 있었다.

지역 애착도 측면에서는 세대별 비교에서 차이가 나타난 것에 비해 지역별에서는 유의미한 차이점을 발견하지 못하였다. 지역별로 느끼는 지역유래와 지역주민, 지역시설 인지 항목은 비슷한 수준이었고 지역 환경 변화 인지에서만 차이점이 나타났는데 연남동이 독산동의 경우보다 지역의 변화를 더 인지하고 있는 것으로 판단된다.

[표 4-29] 지역 유형별 지역 환경 애착도

단위 : 빈도(%)

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	t	p
지역유래	독산동	75	2.55	1.37	0.031	0.875
	연남동	76	2.51	1.24		
지역주민	독산동	75	2.51	1.34	0.171	0.865
	연남동	76	2.47	1.01		
지역시설	독산동	75	3.48	1.18	-1.142	0.255
	연남동	76	3.67	0.85		
지역 환경변화	독산동	75	3.37	1.25	-3.085	0.002**
	연남동	76	3.89	0.78		

유의수준 $p<0.01^{**}$

동네 범위에서는 두 지역 모두 앞/뒤/옆 골목이 가장 높은 빈도를 나타내고 있었고 연남동이 독산동 보다 동네라고 생각하는 범위가 넓은 것을 빈도를 통해 확인 할 수 있었다. 이웃범위 측면에서는 두 지역 모두 같은 건물, 같은 골목까지라고 응답한 빈도가 절반 이상을 차지하고 있다.

[표 4-30] 지역 유형별 지역인지

단위 : 빈도(%)

		독산동	연남동	TOTAL	$\chi^2(p)$
동네 범위	같은 골목	11(14.7)	5(6.6)	16(10.6)	5.890 (0.208)
	앞/뒤/옆 골목	26(34.7)	23(30.3)	49(32.5)	
	같은 블록	18(24.0)	15(19.7)	33(21.9)	
	블록 이상	11(14.7)	18(23.7)	29(19.2)	
	행정동	9(12.0)	15(19.7)	24(15.9)	
이웃 범위	같은 건물 까지	23(30.7)	18(23.7)	41(27.2)	1.292 (0.863)
	같은 골목	22(29.3)	25(32.9)	47(31.1)	
	앞/뒤/옆 골목까지	16(21.3)	20(26.3)	36(23.8)	
	같은 블록	10(13.3)	9(11.8)	19(12.6)	
	블록 이상	4(5.3)	4(5.3)	8(5.3)	
TOTAL		75(100)	76(100)	151(100)	

[표 5-31]의 내용과 같이 지역별로 주거지역에서 생활하는 패턴은 다르다고 나타났다.

교통수단 이용측면에서 연남동의 경우 지하철을 이용하는 빈도가 약 60%로 가장 많았고 자가용, 버스 순이었지만 독산동은 지하철, 버스, 자가용 순으로 나타났고 이용 빈도 또한 차이점이 존재했다.

생필품 구매 방법에 대해서는 독산동에서는 대형마트를 이용하는 빈도가 약 55%에 해당하고 있지만 연남동은 인터넷, 동네가게, 대형마트 등의 고른 이용률을 나타내고 있어 지역별로 차이점이 존재하였다.

주요 장소 방문빈도에서는 독산동에서는 주로 1,2회 방문과 3,4회 방문이 가장 많은 반면 연남동은 3,4회 방문과 5,6회 방문이 가장 많아 연남동이 독산동에 비해 지역 내 활동량이 더 높은 것을 확인할 수 있다.

광역적 방문경로와 지역적 방문경로 측면에서는 앞서 분석을 통해 확인한 것처럼 지역별 차이점이 두드러지게 나타나는 것을 알 수 있다. 독산동은 주로 선과 점을 이용해 주요 경로와 장소를 표현하였고, 지역 내 경로에서 라인 하나로 경로를 표시한 인원이 50%였고, 라인_다중 빈도까지 합하면 약 87%에 해당되어 지역 내 이용범위가 제한적인 것을 알 수 있다. 반면, 연남동에서는 라인_다중 빈도가 약 60%였고, 타 요인 또한 많은 빈도를 나타내고 있어 두

지역 간 지역 환경에서 어떻게 이용하고 있는지 차이에 대해 알 수 있는 항목이다.

[표 4-31] 지역 유형별 생활패턴 특성

단위 : 빈도(%)

		독산동	연남동	TOTAL	$\chi^2(p)$
교통 수단	자가용	19(25.3)	19(25.0)	38(25.2)	12.390 (0.015*)
	버스	24(32.0)	9(11.8)	33(21.9)	
	지하철	28(37.3)	46(60.5)	74(49.0)	
	자전거, 오토바이	1(1.3)	0(0.0)	1(0.7)	
	버스+지하철	3(4.0)	2(2.6)	5(3.3)	
생활품 구매	인터넷	9(12.0)	19(25.0)	28(18.5)	19.739 (0.000**)
	동네가게	9(12.0)	25(32.9)	34(22.5)	
	대형마트	41(54.7)	27(35.5)	68(45.0)	
	재래시장	16(21.3)	5(6.6)	21(13.9)	
주요 장소방문 빈도수	0회	6(8.0)	1(1.3)	7(4.6)	15.089 (0.005**)
	1-2회	32(42.7)	19(25.0)	51(33.8)	
	3-4회	23(30.7)	32(42.1)	55(36.4)	
	5-6회	9(12.0)	22(28.9)	31(20.5)	
	7-8회	5(6.7)	2(2.6)	7(4.6)	
광역적 방문경로 유형화	Circle	1(1.3)	6(7.9)	7(4.6)	63.321 (0.000**)
	Circle-다중	1(1.3)	13(17.1)	14(9.3)	
	Line	31(41.3)	4(5.3)	35(23.2)	
	Line-다중	21(28.0)	23(30.3)	44(29.1)	
	Spot	2(2.7)	3(3.9)	5(3.3)	
	Spot-다중	18(24.0)	5(6.6)	23(15.2)	
	Square	0(0.0)	21(27.6)	21(13.9)	
	Square-다중	1(1.3)	1(1.3)	2(1.3)	
지역적 방문경로 유형화	Circle	2(2.7)	0(0.0)	2(1.3)	48.011 (0.000**)
	Circle-다중	0(0.0)	2(2.6)	2(1.3)	
	Line	40(53.3)	6(7.9)	46(30.5)	
	Line-다중	25(33.3)	46(60.5)	71(47.0)	
	Spot	1(1.3)	2(2.6)	3(2.0)	
	Spot-다중	6(8.0)	5(6.6)	11(7.3)	
	Square	1(1.3)	15(19.7)	16(10.6)	
	Square-다중	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	
TOTAL		75(100)	76(100)	151(100)	

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

주요 시설들에 대한 지역별 이용 빈도 측면에서는 대형마트, 카페, 공원, 영화관, 음식점, 술집 등이 유의미한 결과로 도출되었고, 편의점 및 슈퍼마켓, 재래시장, 병원, 문화센터 등은 차이가 없는 것으로 나타났다.

[표 4-32] 지역 유형별 주요장소 평균 비교

단위 : 빈도(%)

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	<i>t</i>	<i>p</i>
편의점 및 슈퍼마켓	독산동	75	4.07	1.29	-1.452	0.149
	연남동	76	4.33	0.90		
대형마트	독산동	75	3.37	1.08	2.602	0.010*
	연남동	76	2.91	1.12		
카페	독산동	75	1.75	1.12	-7.151	0.000**
	연남동	76	3.28	1.48		
공원	독산동	75	2.64	1.53	-5.949	0.000**
	연남동	76	3.99	1.24		
재래시장	독산동	75	2.39	1.32	0.990	0.324
	연남동	76	2.18	1.19		
병원	독산동	75	1.89	1.06	-0.920	0.359
	연남동	76	2.04	0.89		
영화관	독산동	75	1.56	0.89	-2.627	0.010*
	연남동	76	1.95	0.92		
문화센터	독산동	75	1.64	1.10	0.985	0.326
	연남동	76	1.47	0.97		
음식점	독산동	75	2.51	1.31	-5.569	0.000**
	연남동	76	3.61	1.11		
술집	독산동	75	1.79	1.18	-2.636	0.009**
	연남동	76	2.34	1.40		

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

대형마트와 재래시장의 이용 빈도는 앞서 분석한 생필품 구매 장소와 연관된 항목으로 두 지역 모두 독산동의 이용률이 높게 나타났다. 이는 대형마트 의존도가 높은 독산동의 영향으로 지역 간 유의미한 결과를 나타내는 것으로 판단된다.

[표4-33]의 주거환경 만족도 측면에서는 두 지역 간 유의미한 결과를 확인할 수 있었다. 연남동의 주거환경 만족도가 독산동에 비해 높게 나타나는 것을 확인할 수 있었다. 지역 변화 반응 부분에서는 두 지역의 평균값이 같게 나타나 유의미한 결과를 도출하지 못하였다.

[표 4-33] 지역 유형별 주택선택 특성

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	<i>t</i>	<i>p</i>
주거환경 만족도	독산동	75	3.05	1.26	-3.944	0.000**
	연남동	76	3.78	0.97		
지역 변화 반응	독산동	75	3.51	1.06	-0.040	-0.040
	연남동	76	3.51	0.95		

유의수준 $p < 0.01^{**}$

2. 베이비부머, 에코세대 지역 별 비교

(1) 주택환경

주택 거주환경과 관련해서 베이비부머세대와 에코세대 모두 지역별로 유의미한 결과를 나타내지 못하였다. 이사계획과 관련해서는 베이비부머세대의 경우 주택의 노후화 > 동네 낙후 > 귀향 > 주변시설의 취약 = 가족과 가까이 살기위해, = 동네가 시끄러워서 등의 순으로 나타났지만, 에코세대에서는 결혼과 독립 > 가족과 가까이 살기위해 > 동네낙후 = 전세, 자가 구입 등 주거환경의 개선 > 직장의 영향 = 열악한 교통 환경으로 순으로 나타나서 세대 간 차이가 존재하는 것으로 확인되었다. 하지만, 연남동 베이비부머세대의 이사계획 빈도가 적어 독산동 베이비부머세대의 가장 큰 영향인 주택의 노후화가 주 원인으로 나타났다.

(2) 근린환경

지역 환경 애착도는 베이비부머세대와 에코세대간 유의미한 차이가 존재하였다. 하지만 환경에 대한 애착도와 주거환경 만족, 주변시설의 이용등과는 연관성이 적은 것으로 나타났다. 세대별로 지역 환경에 대한 인식 범위에서도 차이가 나타났다. 베이비부머세대는 앞/뒤/옆 골목까지 같은 동네라고 생각하는 것에 반해 에코세대는 블록이상, 행정동을 응답한 빈도가 N=36(46.1%)에 해당해 세대별로 인식하는 범위는 에코세대가 더 넓은 것으로 확인되었다. 세대 간 자주 이용하는 교통수단과 생필품 구매방법에서도 차이가 나타나는 것으로 확인 되었다. 지역에서 자주 다니는 경로와 빈도에서도 세대 간 차이가 있지만 지역의 환경적인 영향으로 생활패턴이 다른 양상을 보이고 있는 것으로 판단되었다. 세대별로 이용하는 시설에서도 편의점, 카페, 영화관, 음식점, 술집 등은 에코세대가 더 자주 이용하는 것으로 나타났고 재래시장, 대형마트 등은 베이비부머세대가 더 자주 이용하는 것으로 확인되었다. 하지만, 베이비부머세대와 에코세대의 차이점은 지역별 환경의 영향으로 인한 빈도수 차이로 인해 유의미한 차이가 나타나는 것으로 판단되어진다. 자세한 분석의 결과는 자료별첨 하였다.

3절. 소결

지역별로 주거환경의 차이점을 알아보기 위해 지역별, 세대 유형별로 나누어 분석을 실시했다. 그 결과, 주택환경과 관련해서는 독산동 베이비부머세대의 노후 단독주택 거주율이 높았고, 주택의 노후로 인해 주택환경 만족도까지 제일 낮은 것을 확인 할 수 있었다. 선행연구를 통해 알아보았던 세대별 주택 거주환경과 두 지역의 주택환경 실태는 비슷하였다. 베이비부머세대의 장기거주와 에코세대의 인구유입으로 두 세대의 주택환경, 환경 만족도에서도 차이가 존재하였지만 지역별 비교에서는 유의미한 결과를 도출하지 못했다. 두 지역 모두 세대별 거주연도, 거주형태, 주택유형, 주택면적 등이 비슷하게 나타나 세대별로 거주형태의 차이점이 존재하는 것을 확인할 수 있었다. 하지만, 주거지 계획과 관련된 이사계획과 이사계획이유, 주택환경 만족도 측면에서 일부 세대별, 지역별 차이점이 나타났지만 유의미하다고 판단하기 어려워 지역별, 세대별 요인보다는 타 요인과 관계가 있는 것으로 판단된다.

주거지역환경 측면에서는 세대별 또는 지역별 차이점이 존재했다. 주거지역 애착도 측면에서는 베이비부머세대가 에코세대에 비해 지역 환경 애착도가 많은 것으로 나타났고 그 중 독산동 베이비부머세대의 애착도가 가장 높은 것으로 나타났다. 하지만, 독산동의 베이비부머세대보다 연남동의 베이비부머세대, 에코세대의 주거환경 만족도가 높게 나타난 결과를 통해 주거환경 만족도와 애착도와는 관계가 없는 것으로 판단되어진다. 지역 환경 이용패턴 측면에서는 세대별 차이보다는 지역에 의한 차이점이 큰 것으로 나타났다. 병원, 문화센터 등 일부 시설에서는 지역과 세대에 대한 차이점이 나타나지 않았지만 타 요인에서 이용률의 차이점이 존재하였고, 지역환경 만족도 또한 지역별로 차이점이 존재하는 것을 확인할 수 있었다. 다음 장에서는 지역별로 차이가 나타나는 요소들을 지역 환경 요소들과 연관지어 지역별 거주환경에 대해 이해하였다.

제5장 지역별 거주환경 비교

1절. 지역별 만족요인 분석

1. 독산동 거주환경

(1) 주택(집) 환경

독산동 베이비부머세대의 주택환경 만족도는 평균 2.69점으로 에코세대 보다 약 1점 이상 낮게 나타났다. 주택에서 가장 불만족스러운 부분으로 뽑은 주택의 노후화 문제는 지역 내 도시조직 분석 내용과 연관이 있었다. 독산동은 크게 두 지역으로 나누어져 있었는데 동쪽은 1009번지로, 일반단독, 다세대/다가구 단독주택이 밀집된 지역이며, 서쪽은 1006번지로 최근 10년 이내에 지어진 건물이 주를 이루고 있다. 현재에도 건물 신축활동이 활발하게 진행되고 있는 지역이다. 기본 현황에서 두 세대의 거주지역은 크게 차이가 있었다. 베이비부머세대의 약 50%는 1009번지 주변 30년 이상 된 노후주택에 거주하고 있었고, 에코세대의 80%는 1006번지 일대 비교적 주택 거주연도 상태가 양호한 건물에 거주하고 있었다.



1006번지 주택가



1009번지 주택가

[그림5-1] 독산동 주택가

30년 이상 된 주택들은 보일러, 상·하수 등의 설비시설 등의 기능 저하로 지속적인 수리를 요구하지만 한계가 있어 궁극적으로 건물 신축을 통한 환경 개선이 필요하다. 하지만 1009번지는 자연발생주거지역으로 3m이하 도로 폭으로 차량 접근이 불가능한 지역이다. 때문에 주택개선이 불가능하여 지역주민의 주택 환경만족도는 낮고, 장기적으로는 이사를 통해 주거환경 개선을 원하였다. 아래 지역주민 인터뷰 내용을 통해 비슷한 이야기를 들을 수 있었다.

“현재 집이 오래되어서 새로 짓고 싶어도 지을 수가 없어요. 도로가 좁고 막다른 길에 위치해서 우리 집만 하고 싶다고 해서 될 문제가 아니에요. 길 모퉁이에 있는 집도 집주인이 더 이상 못 살겠다고 하고 나갔어요. 지금 빈 집으로 있는데 이러다가 동네가 슬럼화 될까 봐 걱정이에요”

- 1009번지 베이비부머세대 김○○ -

“도로가 좁아서 주차할 때가 없어 공영주차장을 이용하고 있어요. 명절에 친척들이 집에 오는데 그때는 친척들이 주차할 때가 없어 더 큰 문제예요”

- 1009번지 베이비부머세대 이○○ -

주택노후, 주차장, 설비시설 같은 물리적인 요소는 주택환경을 쉽게 개선하지 못하고 있었고, 열악한 도로환경으로 인해 환경개선에 한계가 있었다. 실제로 설문조사에 집 주소와 건축물 대장에 표기된 주택연도를 교차 분석한 결과

[표 5-1] 독산동 세대별 거주주택 연도

단위 : 빈도(%)

		베이비부머세대	에코세대	TOTAL	$\chi^2 p$
주택 연도	1970년대 이전	3(8.8)	1(3.2)	4(6.2)	13.572 (0.009**)
	1970~1980	6(17.6)	2(6.5)	8(12.3)	
	1980~1990	18(52.9)	9(29.0)	27(41.5)	
	1990~2000	2(5.9)	1(3.2)	3(4.6)	
	2000~2010	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	
	2010년대 이후	5(14.7)	18(58.1)	23(35.4)	
TOTAL		34(100.0)	31(100.0)	65(100.0)	

유의수준 $p < 0.01^{**}$

베이비부머세대의 50%가 1980~1990년대 지어진 건물에 거주하고 있는 반면, 에코세대는 2010년대 이후 지어진 건물에 거주하는 비율이 절반을 넘어 거주 주택의 환경에서도 차이가 존재했다.

1006번지 주변은 현재 건물 신축이 활발하게 진행되고 있었고 신축 건물들을 중심으로 에코세대의 유입이 증가되고 있는 것을 확인할 수 있었다. 주택환경만족도에서도 신축건물에 거주하는 비율이 가장 높은 에코세대의 만족도가 높게 평가되었다. 주택의 크기, 자가 비율 등은 모두 베이비부머세대가 높게 나타났지만 베이비부머세대의 주택환경만족도가 낮은 것을 통해 주택환경만족도는 타 요인에 비해 주택연도와 가장 관련 깊은 것을 확인할 수 있다. 지역주민 심층 인터뷰를 진행하면서 주택만족도의 물리적인 한계를 확인할 수 있었다.

“집 인테리어나 정원 같은 건 내가 수리할 수 있는 거잖아요. 근데 집이 노후화돼서 설비관이 녹슬고 물이 새는 건 어떻게 고칠 방법이 없어요.”

- 1009번지 베이비부머세대 이○○ -

“저는 회사가 가깝기 때문에 이 동네로 이사 왔어요. 집이 신축이라 깨끗하고 저렴해서 이곳에 살아요. 현재 집이 깨끗하기 때문에 집에 대한 만족도는 높아요”

- 1006번지 에코세대 김○○ -

지역에 거주하는 베이비부머세대들은 주택의 노후화로 인해 환경개선을 요구하지만 물리적인 한계로 인해 쉽게 주거환경을 개선하지 못하고 지역을 떠나는 반면, 에코세대에서는 신축 건물 중심으로 독산동을 선택하고 거주하기 때문에 두 세대 간 주택환경에 대한 만족도는 차이가 나타났다.

(2) 근린환경

독산동 베이비부머세대와 에코세대의 근린환경에 대한 인식과 이용에는 차이가 나타났다. 거주연도가 오래된 베이비부머세대의 경우 지역에 대한 애착도가 높았지만, 실제로 이용하는 시설은 생필품 구매목적의 마트와 대중교통 시설이 주를 이루었고 문화·여가생활은 타 지역에서 일어나는 것을 확인 할 수 있었다.

베이비부머세대의 경우 범안로와 시흥대로와 같은 대로를 중심으로 다니는 빈도가 높았고, 자주 방문하는 장소는 산발적으로 흩어져 나타나고 있었다. [그림5-2]에서 확인 할 수 있듯이 지역 내 여러 경로 중 베이비부머세대들이 가장 자주 이용하는 길은 독산역과 버스정류장에서 접근성이 가장 뛰어난 길들을 중심으로 보행 활동이 이루어지며, 우시장 주변 도로의 통행 횟수는 낮게 나타났다. 지역주민과 인터뷰를 통해 도로이용 패턴을 확인 할 수 있었다.

“사실 집이랑 가장 가깝게 버스정류장으로 갈 수 있는 길은 따로 있어요. 하지만 우시장에서 나오는 폐수와 악취 때문에 그곳으로 지나가는걸 꺼려지게 되요.”

-1009번지 베이비부머세대 김○○-

우시장에서 고기 손질할 때 나오는 폐수와 악취로 인해서 지역주민들의 도로 통행에는 차이가 나타나고 있었고 실제 우시장 이용률 또한 저조하게 나타났다.

홈플러스와 빅마켓 등의 대형마트와 쇼핑몰이 밀집된 대형 상권이 발달한 지역에 가장 큰 군집을 형성하고 있었으며, 두 번째로 많은 군집을 이루고 있는 곳은 대중교통시설 위치였다. 베이비부머세대들은 1009번지와 가장 가까운 말미고개정류장을 가장 많이 이용하는 것으로 나타났다. 말미고개정류장은 경기도 주요지역을 연결하는 광역 노선이 위치한 지역으로 베이비부머세대들이 경기도 지역을 자주 이용하는 것을 확인 할 수 있었다.

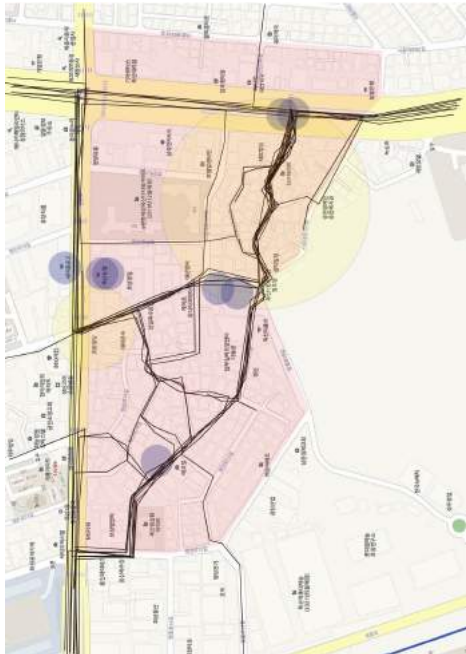
a 독산동 베이비부머세대



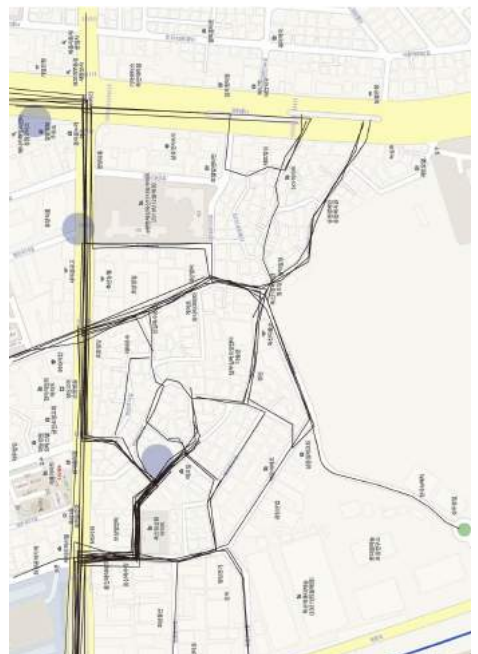
b 독산동 에코세대



c 독산동 베이비부머세대



d 독산동 에코세대



[그림5-2] 독산동 세대 유형별 경로 유형화

“금천우체국 사거리 쪽은 차가 밀려서 마트를 이용할 때 빼고는 잘 안가는 편이에요. 여가생활은 밤일마을 쪽으로 자주가요. 집에서도 가깝고 맛집도 많은 편이에요. 오늘도 친구들과 그쪽에서 저녁 약속이 잡혀 있어요.”

- 1009번지 베이비부머세대 김○○-

“우리 가족은 외식하러 경기도 광명지역으로 자주 가요, 거기에 가면은 쇼핑부터 외식까지 한 번에 이용할 수도 있고 집에서 가깝기 때문에 매주 거기에 가요, 독산동 내에서는 갈 수 있는 곳이 많이 없어요. 그렇게 쇼핑지역과 음식점 등이 밀집된 곳도 없어요.”

- 1009번지 베이비부머세대 이○○-

베이비부머세대들이 동네라고 생각하는 범위는 앞/뒤/옆 골목까지 생각하는 비율이 약 60%로 에코세대가 생각하는 동네범위보다 좁았다. 실제 베이비부머들의 여가생활은 타 지역에서 일어나고 있었다.

베이비부머세대와 달리 에코세대가 지역 내에서 자주 이용하는 경로는 다른 양상으로 나타났다.

에코세대의 광역적 이용은 베이비부머세대와 반대로 이루어지고 있었다. 대로를 이용하기보다 목적지를 최단거리로 갈 수 있는 길을 많이 선택하였고, 블록 내부 도로를 이용해 이동하고 있었다. 또한, 자주 가는 장소가 밀집된 곳은 베이비부머세대와 유사하게 나타났지만, 교통시설에서 말미고개 버스정류장을 주로 이용하는 것이 아닌 독산우시장 정류장을 이용하고 있었다. 이곳은 광명차고지를 출발해 독산역을 지나 서울 여의도, 노량진을 연결하는 노선이 있는 정류장이다.

“저는 시흥대로 쪽으로 안 다녀요. 회사가 가산디지털단지 내에 있어요. 차로 출퇴근해서 그쪽으로는 갈 일이 없어요. 저녁도 회사 근처에서 동료들 이랑 해결하고 들어오기 때문에 지역을 이용할 일이 없어요, 가끔 회사에서 집에 오는 길에 홈플러스에서 장을 보거나 영화관에 들러 혼자 영화를 보는 것이 독산동에서 하는 활동이에요.”

- 1006번지 에코세대 김○○-

“저쪽(1009번지)은 자주 안 가는 편이에요. 언덕길이라 힘들기도 하고 우리가 이용할 만한 시설들이 많은 것도 아니라서... 주로 자가용을 이용하거나 지하철을 타기 때문에 갈 일이 없어요”

- 1006번지 에코세대 정○○-

자주 다니는 경로는 베이비부머세대와 차이가 있었지만 지역 내에서 하는 활동은 베이비부머세대와 차이점이 없었다. 자가용과 지하철을 주로 이용하기 때문에 지역 내에서 활동 범위는 독산역과 대형마트 밀집 지구 내에서 이루어지고 있으며, 지역 내에서 자주 다니는 경로 역시 집을 중심으로 독산역과 버스정류장을 이용하는 것이 전부이기 때문에 타 활동은 일어나지 않고 에코세대의 경로를 집합한 그림 또한 방사형으로 퍼져나가는 것이 아니라 독산역, 대형마트, 말미마음이 섬을 이루는 모습을 확인할 수 있다.

2. 연남동 거주환경

(1) 주택환경

연남동의 베이비부머세대와 에코세대간의 주택환경 차이는 독산동과 같은 거주연도, 거주형태, 주택유형, 주택면적 등 물리적인 주택 현황과 비슷한 양상을 띠고 있었다. 하지만 독산동이 1006번지와 1009번지로 분리되어 세대들이 거주하는 반면에 연남동은 두 세대가 대상지 내 고른 분포 현황을 확인할 수 있었다. 거주주택 연도 또한 두 세대 간 유의미한 차이점이 나타나지 않았다. 오히려 [표5-2]와 같이 에코세대의 30년 이상 노후주택에 거주하는 빈도는 N=18(47.5%)로 베이비부머세대 보다 빈도가 높게 나타났다.

주택 환경이 좋아 주거지역을 선택한 독산동 에코세대와 달리 연남동의 에코세대는 신축으로 깨끗한 주택을 선택하여 거주하기 보다는 다른 요인으로 주거지역을 선택하고 거주하는 것으로 판단된다.

[표 5-2] 연남동 세대별 거주주택 연도

단위 : 빈도(%)

		베이비부머세대	에코세대	TOTAL	$\chi^2(p)$
주택 연도	1970년대 이전	1(3.0)	2(5.3)	3(4.2)	5.987 (0.308)
	1970~1980	6(18.2)	8(21.1)	14(19.7)	
	1980~1990	6(18.2)	8(21.1)	14(19.7)	
	1990~2000	16(48.5)	9(23.7)	25(35.2)	
	2000~2010	2(6.1)	4(10.5)	6(8.5)	
	2010년대 이후	2(6.1)	7(18.4)	9(12.7)	
TOTAL		33(100.0)	38(100.0)	71(100.0)	

에코세대의 주택환경 만족도는 베이비부머세대보다 낮게 나타나 독산동처럼 세대별로 거주하고 있는 주택연도는 주택환경 만족도와 관련이 깊은 것을 확인할 수 있었다. 하지만, 주택이 노후화 될수록 환경개선의 한계로 지역을 떠나고 싶어하는 독산동과 달리 연남동에서는 계속 거주하고 싶어하는 베이비부

머세대의 빈도가 약 75%에 해당하였다. 연남동 지역의 베이비부머세대와 에코세대의 주택환경 만족도는 독산동 에코세대 보다 낮았지만 이사를 계획하고 있는 인구가 적었다. 베이비부머세대와 에코세대 모두 지역 환경에 만족을 느끼며 거주하는 주택이 노후화되어 주택환경 만족도는 떨어지지만 지역을 벗어나는 것을 싫어하고 있었다.

“이 지역을 벗어나기가 싫어요. 우리 애들이 여기에서 자라서 집에 대한 추억이 많아 선뜻 옮기질 못해요. 동네환경도 좋고요, 평지라 걸어 다니기도 편하고 홍대 쪽으로 가면 젊은 사람들도 많아서 구경할 거리가 많아 심심하지가 않아요..”

- 561번지 베이비부머세대 김○○-

“주택이 오래되긴 했지만, 동네가 안전하고 지하철역도 가까워서 연남동에서 계속 거주하고 싶어요. 집 앞에 카페들이 많이 있고, 공원에 가서 쉴수도 있기 때문에 아직은 이사계획이 없어요. 주말에 시간을 보낼 곳도 많이 있고, 프랜차이즈 카페가 아니라 특색있고 조용해서 동네의 가게들을 자주 이용하는 편입니다.”

- 504번지 에코세대 강○○-

연남동 지역 내에 산발적으로 노후건축물을 중심으로 신축 활동이 일어나고 있었다. 토지구획정리사업으로 일정한 구획과 도로망은 주택환경을 개선할 수 있게 하였다. 물리적인 한계로 인해 지역을 떠나는 독산동과 달리 연남동은 개발가능성을 가지고 있었고, 주택환경 보다는 주변 근린환경을 중요시 하는 것을 확인할 수 있었다.

(2) 근린환경

[그림5-3]의 내용처럼 연남동 지역에서 자주 다니는 경로와 위치에 대해서는 독산동과 달리 광범위하고 유형도 다양하게 나타났다.

연남동 베이비부머세대들은 일정한 형태를 보이지 않고 개별적으로 자주 다니는 경로에서 차이가 존재하였다. 거주지역을 벗어난 지역에서도 골목길을 주로 다닌다고 하는 사람도 있었다. 베이비부머세대의 생활반경은 경의선숲길 공원을 중심으로 연남동 전역에 걸쳐 나타나고 있었다. 일정한 구획 없이 생활 범위를 나타낸 사람들은 홍대입구역과 경의선 숲길 공원 주변으로 집중되어 있었고, 연남동 커뮤니티센터, 은행, 학교 등을 지목한 경우도 많았다.

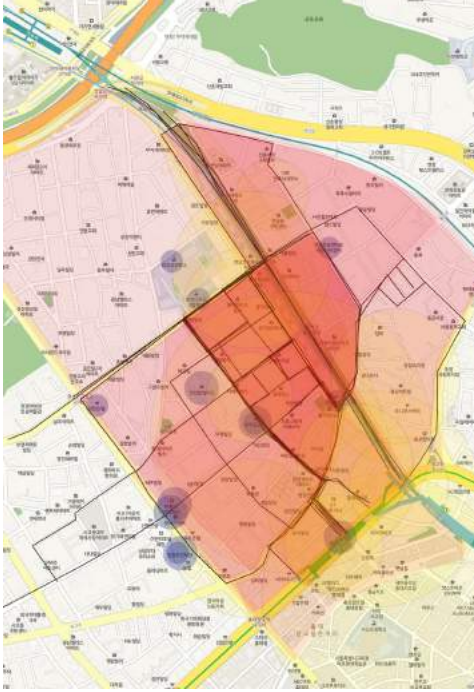
“공원이 개장되면서 운동하는 범위가 넓어졌어요, 철길을 따라가다가 반대쪽 고가차도 쪽으로 해서 한 바퀴 돌아요. 평지이기 때문에 걷기 편하고 새로운 가게들이 많이 생겨서 운동하는데 재미있어요”

- 561번지 베이비부머세대 김○○-

실제 주민 인터뷰를 통해서도 설문에서 동네라고 생각한 범위를 넘어선 활동을 하고 있었고 지역에 대한 이용도, 만족도 또한 높았다.

에코세대의 지역에 대한 이용범위는 독산동과 마찬가지로 지하철역, 집, 활성화된 상업가로 중심으로 나타나고 있었다. 하지만 독산동은 선형으로 가장 빠른 길을 통해 지역을 이용했다면, 연남동은 이용하는 범위가 광범위하고 자주 다니는 경로 또한 다양하게 나타났다. 연남동 에코세대들은 지역 내 시설에서 쇼핑, 여가, 외식 등 구역별로 자주 가는 곳이 있다고 말을 하고 있었다. 홍대역을 중심으로 남쪽으로는 쇼핑, 동북쪽으로는 외식, 대상지 주변에서는 카페 등을 이용해 여가생활을 한다고 하였다.

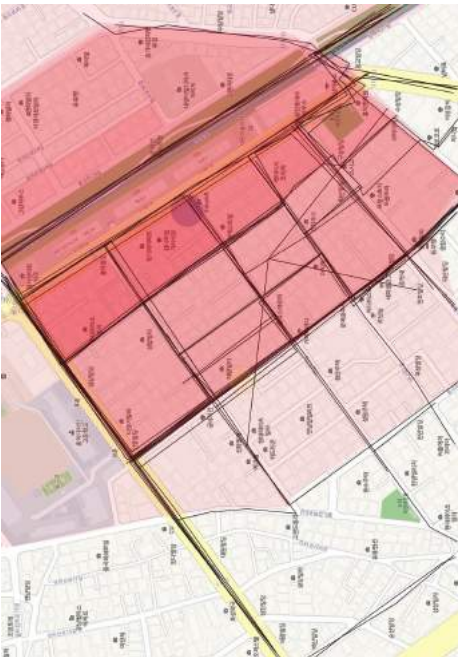
a. 연남동 베이비부머세대



b. 연남동 에코세대



c. 연남동 베이비부머세대



d. 연남동 에코세대



[그림5-3] 연남동 세대 유형별 경로 유형화

“지역에서 즐길 수 있는 곳들이 많이 있어요. 집 주변으로 걸어서 가기에 편안한 곳에 공원도 있고 카페도 있고 해서 친구들과 여과 시간을 자주 보내는 편이에요 굳이 멀리 나가지 않아도 집 주변에서 맛집도 갈 수 있고, 영화, 쇼핑 등 할 수 있는 것들이 많이 있으니까요”

- 561번지 에코세대 민○○-

연남동 주거지역 내에는 베이비부머세대들과 에코세대들이 각 각 요구하는 시설들이 위치해 있다.

에코세대 중 1인 가구의 증가는 지역시설들을 변화시켜왔다. 집 주변으로 코인 세탁방이 생겨나고, 기존의 음식점은 1인 가구를 위한 음식점으로 변화되어 가고 있었다. 생활편의시설의 증가는 지역주민들의 주거지역 만족도를 높이고 있었다.

“연남동에서 음식점을 시작한 지 4년이 지났어요. 처음에는 어묵 중심으로 장사를 시작했는데 가게 주변으로 혼자 밥을 먹으러 오는 사람들이 많더라고요. 그 때부터 일본가정식으로 종목을 바꾸어 진행하고 있어요. 당분간은 메뉴를 바꿀 계획은 없어요.”

- 연남동 지역상인 노○○-

지역주민을 대상으로 하는 근린생활시설의 물리적 위치와 분포는 지역주민들의 생활 범위를 확장해 지역 내 이용빈도 증가와 함께 주거환경의 만족도로 이어지고 있었다. 하지만 홍대상권의 확장으로 지역주민 대상이 아닌 상가들이 들어서고 주거지역 내 유동인구량이 증가되면서 환경 변화를 부정적으로 인식하는 사람들도 있었다.

“일부 주택들이 게스트하우스로 바뀌거나 작은 공방, 음식점으로 바뀌면서 외부인들이 많이 늘었어요. 몇 년 전에는 동네가 조용했었는데 지금은 아주 시끄러워서 더 이상 주택들이 안 바뀌었으면 좋겠네요.”

- 566번지 베이비부머세대 최○○-

2절. 지역 간 비교분석

독산동과 연남동의 지역 간 비교에서 주택환경에 대한 지역의 차이는 유의미한 결과를 나타내지 않았다. 이에 지역 근린환경을 중심으로 베이비부머세대와 에코세대에서 지역별로 어떤 차이점이 있는지 분석하였다.

1. 접근성

두 지역은 두 세대가 주로 이용하는 시설들의 노출빈도가 달랐다. 독산동의 경우 대상지 내 상가가 밀집된 길을 따라 걷다 보면 슈퍼, 세탁소와 같은 생활편의시설과 음식점이 한 군데 있었고, 우시장 관련 업체들이 주를 이루고 있었다. 반면, 연남동의 동교로27길은 음식점부터 식육점, 미용실, 네일샵, 목욕탕 등 다양한 종류의 가게들이 있어 지역 내 시설들이 차이가 있었다. 건축물대장상 독산동에 비해 연남동의 근린상업시설이 약 40개 차이가 있었지만, 준 공업지역에 위치한 독산동내의 우시장, 철강 관련 시설들이 있어 실제 지역주민이 이용 가능한 근린상업시설에는 차이가 있었다.



독산동 범안로 16길



연남동 동교로27길

[그림5-4] 독산동, 연남동 가로환경 비교

2. 대형 상권 vs 소규모 상권

독산동은 대형마트 위주의 복합 상가가 주를 이룬다면 연남동은 소규모상권들이 밀집하는 양상을 띠고 있었다. 독산동 주변으로는 대형마트가 두 군데 있었지만 연남동에서는 반경 2km내에 대형마트가 존재하지 않고 있었다. 대신 소규모 마트 등이 밀집되어 있었다. 대형마트 위주의 상권에서는 지역주민들이 이용할 때 차량을 통해 이용하는 경우가 많아 지역 내 다른 곳을 거치지 않고 이동을 하는 패턴으로 나타났다. 대형 상권 위주의 지역 환경으로 인해 지역 내에서 거니는 빈도가 줄어들고 자연스럽게 지역 환경을 제한적으로 이용하고 있었다.

“우리 동네에서 대형마트 가는건 조금 멀어서 차 타고 가야해요. 저는 그래서 동네 가게에서 생필품을 구매해요. 대형마트만큼 물건도 저렴하고 가까워서 불편한 점은 없어요”

- 561번지 베이비부머세대 김○○-

“아기가 있는데 대형마트에 가는 걸 좋아해요. 안에 키즈 카페가 있으니깐 남편과 함께 가서 제가 빨리 필요한 것을 살 동안에 남편이 잠깐 아이를 봐요. 마트가 커서 물건을 다 파니깐 거기만 가면 되니깐 편리하죠.”

- 1006번지 에코세대 정○○-

두 지역의 생활패턴의 차이는 지역시설과 관련이 있었다. 작은 가게가 많은 연남동에선 집 앞에 상가를 이용하여 생필품을 구매하고 있었고, 독산동에서는 대형마트에서 생필품을 구매하는 패턴을 보였다. 복합 상업 개념의 대형마트는 지역 내 생활을 편리하고 간편하게 할 수 있도록 도와주고 있었다. 하지만 지역 내 타 시설이용 빈도가 줄어들고 있는 모습을 확인할 수 있었다.

3. 지역시설 활용

세대별로 생필품 구매 장소와 병원, 문화센터 등 관련이 적은 시설들을 제외하고 카페, 영화관, 공원, 음식점, 술집 등의 방문빈도를 세대별로 나누어 살펴보았다. 그 결과 연남동의 베이비부머세대와 에코세대들이 독산동의 경우보다 활용빈도가 높게 나타났다. 공원을 제외한 위의 4가지 시설을 중심으로 통계청 자료를 살펴보았을 때 카페와 영화관은 연남동이 독산동보다 2배 높게 위치하고 있고, 음식점과 술집은 큰 차이를 나타내지 않고 있었다.

[표 5-3] 2016년 지역 주요시설 사업체수

단위:개

	독산동	연남동
카페	42	87
영화관	1	2
음식점	298	244
술집	63	82

출처 : 통계청

독산동과 연남동 베이비부머세대와 에코세대들의 빈도를 각각 지역 환경 이용 빈도를 비교하였고 자세한 내용은 [표5-4]와 [표5-5]에서 확인 할 수 있다., 카페, 공원, 영화관, 음식점 등에서 차이가 유의미하게 나타났고, 술집 이용에서는 베이비부머세대와 에코세대 모두 차이가 없는 것으로 나타났다.

연남동의 주민들이 위의 4가지 항목에서 모두 방문빈도가 높게 나타났다. 독산동의 베이비부머세대들 중 지역 내 카페를 이용하지 않는 빈도가 80%에 해당되었지만 연남동에서는 절반 이상이 1~2주에 한번 정도 방문하는 것으로 나타났다. 영화관 이용빈도 또한 독산동은 월 1회 이용하는 빈도가 N = 11 (28.2%)에 해당되었고 전혀 이용을 안 하는 빈도도 N=28(71.5)에 해당되어 활용빈도가 떨어지는 것을 확인 할 수 있다. 반면 연남동은 60%가 월 1회 이상 이용하고 있어 독산동과 반대 양상을 띠고 있었다. 음식점 또한 독산동의 베

이비부머세대 중 40%는 이용하지 않는 반면 연남동은 약 43%가 주 1~2회는 이용한다고 해 지역적인 차이가 큰 것으로 나타났다. 공원 이용률 또한 타 시설과 마찬가지로 독산동 베이비부머세대의 절반이상이 이용하지 않는다고 응답해 지역시설에 대한 이용 빈도의 차이가 크게 나타났다.

[표 5-4] 베이비부머세대 주요시설 방문빈도

단위 : 빈도(%)

		독산동	연남동	TOTAL	$\chi^2(p)$
카페	주 3회 이상	1(2.6)	7(20.6)	8(11.0)	16.484 (0.002**)
	주 1~2회	1(2.6)	2(5.9)	3(4.1)	
	1~2주에 한 번	3(7.7)	9(26.5)	12(16.4)	
	월 1회	4(10.3)	5(14.7)	9(12.3)	
	안간다	30(76.9)	11(32.4)	41(56.2)	
영화관	주 3회 이상	0(0.0)	1(2.9)	1(1.4)	9.986 (0.019*)
	1~2주에 한 번	0(0.0)	4(11.8)	4(5.5)	
	월 1회	11(28.2)	15(44.1)	26(35.6)	
	안간다	28(71.8)	14(41.2)	42(57.5)	
음식점	주 3회 이상	3(7.7)	4(11.8)	7(9.6)	19.576 (0.001**)
	주 1~2회	6(15.4)	11(32.4)	17(23.3)	
	1~2주에 한 번	3(7.7)	10(29.4)	13(17.8)	
	월 1회	10(25.6)	8(23.5)	18(24.7)	
	안간다	17(43.6)	1(2.9)	18(24.7)	
술집	주 3회 이상	1(2.6)	1(2.9)	2(2.7)	5.097 (0.277)
	주 1~2회	4(10.3)	4(11.8)	8(11.0)	
	1~2주에 한 번	4(10.3)	3(8.8)	7(9.6)	
	월 1회	3(7.7)	9(26.5)	12(16.4)	
	안간다	27(69.2)	17(50.0)	44(60.3)	
공원	주 3회 이상	6(15.4)	20(58.8)	26(35.6)	19.068 (0.001**)
	주 1~2회	4(10.3)	4(11.8)	8(11.0)	
	1~2주에 한 번	4(10.3)	4(11.8)	8(11.0)	
	월 1회	6(15.4)	2(5.9)	8(11.0)	
	안간다	19(48.7)	4(11.8)	23(31.5)	
TOTAL		39(100.0)	34(100.0)	73(100.0)	

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

에코세대의 카페이용률을 제외한 타 시설의 이용률에서는 베이비부머세대 만큼 차이가 나지 않았지만 에코세대간 지역에서 이용하는 시설의 빈도수는 차이가 나타나는 것으로 확인되었다.

연남동 에코세대의 약 40%가 주 3회 카페를 이용하는 것으로 나온 것에 반해 독산동의 40%는 전혀 이용하지 않는다고 응답해 에코세대 또한 지역에서 이용하는 시설의 차이점이 두드러지는 것으로 확인되었다.

[표 5-5] 에코세대 주요시설 방문빈도

단위 : 빈도(%)

		독산동	연남동	TOTAL	$\chi^2(p)$
카페	주 3회 이상	0(0.0)	16(38.1)	16(20.5)	23.552 (0.000**)
	주 1~2회	7(19.4)	11(26.2)	18(23.1)	
	1~2주에 한 번	6(16.7)	7(16.7)	13(16.7)	
	월 1회	6(16.7)	5(11.9)	11(14.1)	
	안간다	17(47.2)	3(7.1)	20(25.6)	
영화관	주 3회 이상	0(0.0)	1(2.4)	1(1.3)	10.471 (0.033*)
	주 1~2회	6(16.7)	3(7.1)	9(11.5)	
	1~2주에 한 번	2(5.6)	5(11.9)	7(9.0)	
	월 1회	9(25.0)	22(52.4)	31(39.7)	
	안간다	19(52.8)	11(26.2)	30(38.5)	
음식점	주 3회 이상	2(5.6)	15(35.7)	17(21.8)	14.547 (0.006**)
	주 1~2회	10(27.8)	13(31.0)	23(29.5)	
	1~2주에 한 번	11(30.6)	9(21.4)	20(25.6)	
	월 1회	7(19.4)	4(9.5)	11(14.1)	
	안간다	6(16.7)	1(2.4)	7(9.0)	
술집	주 3회 이상	1(2.8)	6(14.3)	7(9.0)	7.924 (0.094)
	주 1~2회	4(11.1)	10(23.8)	14(17.9)	
	1~2주에 한 번	5(13.9)	4(9.5)	9(11.5)	
	월 1회	6(16.7)	9(21.4)	15(19.2)	
	안간다	20(55.6)	13(31.0)	33(42.3)	
공원	주 3회 이상	6(16.7)	16(38.1)	22(28.2)	10.698 (0.030*)
	주 1~2회	11(30.6)	15(35.7)	26(33.3)	
	1~2주에 한 번	5(13.9)	6(14.3)	11(14.1)	
	월 1회	6(16.7)	4(9.5)	10(12.8)	
	안간다	8(22.2)	1(2.4)	9(11.5)	
TOTAL		36(100.0)	42(100.0)	78(100.0)	

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

3절. 개인특성을 통제한 환경만족도 비교분석

지역별, 세대별로 유형을 달리하여 설문결과를 분석한 결과 각 각의 요소에서 차이점이 나타나고 있었다. 위계적 회귀분석을 실시해 주택환경만족도, 주거환경만족도, 이사계획 등을 개인적 요소를 통제하고 지역별, 세대별로 차이점이 나타나고 있는지 확인하였다. 개인적 특성에서 개인적, 사회적, 경제적 요인 중 성별, 가족유형, 직장거리, 최종학력, 경제수준, 자차유무 요소를 통제하였다.

1. 주택환경 만족도

주택환경만족도에서는 앞서 유형별 교차분석에서는 지역별로 유의미한 차이점이 나타나지 않았다. 하지만, 만족도를 결정짓는 중요 요인 중 주택연도가 포함되는 것을 확인할 수 있었다. 개인변수를 통제 속에서도 주택환경 만족도의 차이점을 알아보기 위해 위계적 회귀분석을 하였다. 그 결과 [표5-6]과 같이 개인적 요인과 지역별, 세대별 차이점에 따라 주택환경 만족도의 차이점이 존재하고 있지 않았다. 하지만 변수요인을 주택연도에 따라 만족도의 차이점을 회귀분석 시행한 결과 유의미한 차이점이 나타나는 것을 확인할 수 있었다. 회귀분석의 결과를 살펴보면 개인적 요소만 포함하고 있는 Model 1에서는 주택환경 만족도의 6%만 설명하고 있고, 독립변수인 지역과 세대를 포함한 Model 2에서는 7%만 설명하고 있어 Model 1과 비슷한 수준이었다. 하지만 주택연도 변수가 포함된 Model 3에서는 10% 설명력을 가지고 있어 주택환경 만족도에서는 지역별, 세대별 차이보다는 주택연도에 대한 차이점이 유의미한 결과를 나타내는 것을 알 수 있다.

[표 5-6] 주택환경 만족도 위계적 회귀분석

종속 변수	독립변수	Model 1				Model 2				Model 3			
		B	β	t	p	B	β	t	p	B	β	t	p
주택 환경 만족도	(상수)	3.106		6.641	0.000	3.336		6.061	0.000	2.941		5.143	0.000
	성별 (여자=ref.)												
	남자	0.051	0.024	0.253	0.800	0.022	0.010	0.109	0.913	0.030	0.014	0.152	0.879
	가족유형	0.101	0.113	1.269	0.207	0.119	0.134	1.473	0.143	0.103	0.115	1.282	0.202
	직장거리	-0.134	-0.168	-1.572	0.118	-0.127	-0.159	-1.456	0.148	-0.108	-0.136	-1.255	0.212
	최종학력 (고졸 이하=ref.)												
	대졸 이상	0.131	0.036	0.402	0.688	0.008	0.002	0.023	0.981	-0.139	-0.038	-0.397	0.692
	소득 (300초과=ref.)												
	300만원 이하	0.032	0.015	0.140	0.889	-0.008	-0.004	-0.035	0.972	-0.003	-0.002	-0.014	0.989
	차량유무 (있음=ref.)												
	없음	-0.333	-0.158	-1.780	0.077	-0.384	-0.182	-2.004	0.047	-0.389	-0.184	-2.059	0.042
	지역 (연남동=ref.)												
	독산동					0.004	0.002	0.021	0.983	-0.047	-0.022	-0.250	0.803
	세대 (에코=ref.)												
	베이비부머					-0.263	-0.126	-1.283	0.202	-0.183	-0.088	-0.895	0.372
	주택연도									0.134	0.196	2.178	0.031*
	F	1.433 (p=0.207)				1.277 (p=0.261)				1.696 (p=0.097)			
	R ²	0.062				0.074				0.108			
	adj R ²	0.019				0.016				0.044			

유의수준 $p < 0.05^*$

2. 주거환경 만족도

주거환경 만족도에서는 개인적 요인에 따라 유의미한 차이점이 존재하지 않는 것으로 나타났다. Model 1에서 개인변수만 통제한 결과에서는 주거환경 만족도는 3%의 설명력만 가지는 것으로 나타났으며, 지역별, 세대별 통제변수를 추가한 Model 2에서는 12%의 설명력을 가지고 있었다. 그 중, 지역의 차이에 따라 주거환경만족도가 달라지는 것을 회귀분석 결과를 통해 확인 할 수 있었다.

[표 5-7] 주거환경 만족도 위계적 회귀분석

종속 변수	독립변수	Model 1				Model 2			
		B	β	t	p	B	β	t	p
주거 환경 만족도	(상수)	2.544		5.188	0.000	3.389		6.100	0.000
	성별 (여자=ref.)								
	남자	0.103	0.043	0.485	0.629	0.093	0.039	0.450	0.653
	가족유형	0.056	0.056	0.649	0.517	0.021	0.021	0.256	0.798
	직장거리	0.149	0.167	1.632	0.105	0.095	0.107	1.061	0.290
	최종학력 (고졸 이하=ref.)								
	대졸 이상	0.026	0.007	0.078	0.938	-0.261	-0.066	-0.750	0.455
	소득 (300초과=ref.)								
	300만원 이하	0.359	0.152	1.448	0.150	0.309	0.131	1.285	0.201
	차량유무 (있음=ref.)								
	없음	0.289	0.122	1.444	0.151	0.262	0.111	1.343	0.181
	지역 (연남동=ref.)								
	독산동					-0.724	-0.308	-3.709	0.000**
	세대 (에코=ref.)								
	베이비부머					0.062	0.026	0.291	0.771
	F	0.910 ($p=0.489$)				2.461 ($p=0.016$)			
	R ²	0.037				0.122			
	adjR ²	-0.004				0.072			

유의수준 $p<0.01^{**}$

3. 이사계획

이사계획에서도 지역에 따라 유의미한 차이점을 띄고 있었다. Model 1에서 개인요소만 통제한 회귀분석에서는 3%의 설명력을 가지고 있어 개인적 요소가 이사를 결정짓고 있는 요인으로 부족한 설명력을 가지고 있다. 하지만, Model 2의 지역과 세대를 추가한 요인분석에서는 지역별로 유의미한 차이점을 띄고 있는 것으로 나타나 지역 환경이 이사를 결정짓는 중요한 요소 중 하나라는 것을 분석을 통해 확인할 수 있었다.

[표 5-8] 이사계획 위계적 회귀분석

종속 변수	독립변수	Model 1				Model 2			
		B	β	t	p	B	β	t	p
이사 계획	(상수)	1.342	0.208	6.450	0.000	1.607	0.235	6.824	0.000
	성별 (여자=ref.)								
	남자	0.032	0.091	0.354	0.724	0.036	0.087	0.416	0.678
	결혼유무	-0.008	0.036	-0.232	0.817	-0.027	0.035	-0.772	0.441
	직장거리	0.026	0.039	0.664	0.508	-0.002	0.038	-0.040	0.969
	최종학력 (고졸 이하=ref.)								
	대졸 이상	0.054	0.142	0.379	0.706	-0.016	0.147	-0.107	0.915
	소득 (300초과=ref.)								
	300만원 이하	-0.104	0.105	-0.987	0.325	-0.113	0.102	-1.112	0.268
	차량유무 (있음=ref.)								
	없음	0.116	0.085	1.365	0.174	0.120	0.083	1.454	0.148
	지역 (연남동=ref.)								
	독산동					-0.294	0.083	-3.557	0.001**
	세대 (에코=ref.)								
	베이비부머					0.121	0.091	1.329	0.186
	F	0.837 (p=0.543)				2.442 (p=0.017)			
	R ²	0.034				0.121			
	adjR ²	-0.007				0.071			

유의수준 p<0.01**

제6장 결론

1절. 연구의 종합 및 시사점

저층 주거지역에 주거공급이 시작된 지 30년이 지난 지금 소규모 환경 정비 개선 사업 중심으로 주거환경 개선을 요구하고 있다. 또한, 생애주기에 따라 주거환경 변화를 요구하는 베이비부머세대와 에코세대를 중심으로 저층주거지역에서 그들이 어떻게 생활을 하고 거주 환경에서 만족을 느끼는 요인을 알아보고자 하였다.

서울시 저층 주거지 밀집지역 중 베이비부머세대와 에코세대의 인구가 많고 인구유입, 건축물 신축활동이 활발하게 발생하는 금천구 독산동, 마포구 연남동을 선정하였고, 집계구 3개 단위로 구획을 정하고 구역 단위로 지역 주민들의 삶을 관찰하였다. 현장조사, 주민설문, 심층 인터뷰 등 다각적 분석 방법을 통해 두 세대가 지역에서 어떤 생활을 하고 있고 만족을 느끼는 요소에 대해 미시적 관점에서 살펴보았다.

세대별 주거 관련 이론에서 베이비부머세대의 소득수준이 높을수록 주거환경, 사회적 환경을 중시하고 소득수준이 낮을수록 주택환경을 중시한다 하였고, 에코세대의 경우 주택환경보다 주거지역 환경을 선호하는 것으로 연구되었다. 하지만 본 연구 결과에서는 연남동은 이론과 비슷한 양상을 띠고 있었지만 독산동의 경우는 다르게 나타났다.

[표6-1]에서는 지역별, 세대별 차이점을 구분하여 주요 특징을 비교했다. 두 지역 모두 베이비부머세대의 장기거주, 에코세대의 유입이 증가되는 요소와 세대별로 거주하고 있는 형태는 비슷했지만 주거환경 이용과 계획에서는 차이가 있었다. 독산동의 베이비부머세대는 지역에 대한 애착이 강하고, 타 유형과 달리 지역 환경인지도 높게 나타났다. 하지만, 10년 이상 한 장소에서 거주하면서 주택이 노후화되어 새로운 환경을 요구하고 있었다.

[표 6-1] 지역별 주요특징비교

	독산동	연남동
지역적 특징	<ul style="list-style-type: none"> 대형마트 중심의 소비패턴이 주를 이루며, 문화·여가생활은 타지에서 발생 지역 환경 만족도가 낮고 이사를 계획하는 비율이 높음 	<ul style="list-style-type: none"> 주거환경에 대한 만족이 높으나, 주거지역 내에 게스트하우스의 증가로 지역 변질 우려 두 세대 모두 지역 내 활동량이 매우 높음
베이비부머 거주특징	<ul style="list-style-type: none"> 지역에 대한 인지도가 높으며 1009번지 주변 노후 주거지에 집중 거주 주택 노후로 새로운 주거환경을 요구하며, 물리적인 한계에 부딪혀 주택개선이 불가능 동네를 벗어남으로써 주거환경이 개선될 것이라고 인식 	<ul style="list-style-type: none"> 지역 거주환경에 대한 만족도가 가장 높았음 환경에 대한 애착심이 장기거주로 이어지고 있는 양상을 보임
에코세대 거주특징	<ul style="list-style-type: none"> G-밸리 주변 직장인들이 주로 거주 주거지역에 대한 이해도가 떨어지고, 동네 안에서 활동량이 미비 주택환경에 대한 만족도가 제일 높음 주거지역을 임시 거처로 생각하는 비중이 큼 	<ul style="list-style-type: none"> 지역 내 카페, 영화관, 음식점, 술집 등 시설들의 이용 빈도가 높음 경제적으로 안정된 삶을 요구하는 인구가 많음
공통점	<ul style="list-style-type: none"> 두 지역 모두 지역에 대한 선택이유와 거주 주택의 환경(세대별 거주연도, 거주형태, 면적은 유사하지만, 주거지 변경 희망은 지역별, 세대별 다름 이사계획은 주택환경의 만족도와 관계성은 미약하나, 지역 환경 만족도와는 관계성이 높음 	

하지만 도로환경, 경사 등의 물리적 한계에 부딪혀 이주를 통한 환경개선을 생각하고 있었다.

독산동 에코세대는 직장의 영향으로 현재 주거지역을 선택하였고, 장기적인 거주가 아닌 일시적인 거주지로 인식하고 있었다. 그 때문에 지역에 대한 애착과 인지 수준이 낮게 나타났다. 또한 일시적 거주지로 인식하기 때문에 주변 환경 요소보다는 주택을 보고 지역을 선택하는 경우가 많았고, 실제 분석에서도 주택환경 만족도가 타 세대보다 가장 높게 나타났다.

이와 반대로 연남동의 베이비부머세대는 지역에 대한 애착이 강하고 지역을 떠나려고 하기보다 계속 거주하기를 원하였다. 독산동과 마찬가지로 장기거주로 인해서 주택이 노후화되었지만, 물리적인 제약이 독산동보다 덜하고 주택의 개선도 자유롭게 이루어지고 있었으며, 지역 환경 이용도 활발하여 지역에 대한 만족도가 높게 나타났다.

연남동의 에코세대 또한 독산동보다 지역시설 방문빈도 부분에서 높게 나타났다. 거주환경에 만족하고 이사를 계획하는 인구 또한 독산동보다 낮게 나타났으며, 이사를 계획하는 이유 또한 독산동과 달리 월세, 전세 등의 주택환경을 벗어나 자가 구입 등의 이유가 주를 이루었다.

세대별로 지역 선택 요인은 비슷하게 작용하지만, 개인적 차이와 현재 상황(직장, 결혼 등)에 따라 지역 내에서 거주지 선택 차이를 보였다. 주택의 크기, 구조, 인테리어 등의 요소는 처음 주택을 선택할 시 고려되어 생활하면서 느끼는 주택환경 만족도와는 관련이 적은 것으로 나타났고, 시간이 지날수록 주택이 노후화되는 문제점이 주택환경 만족도와 관련이 깊은 것으로 나타났다. 하지만 실질적으로 지역을 이주하려고 하는 것은 주택환경 만족도보다 지역에서 어떤 생활을 영위하고 주변 시설을 인지하고 있는 것에 따라 다르게 나타났다.

지역별 차이점에 대해 살펴보면 도로환경, 경사지 등 물리적 환경에 따라 지역 환경 이용에 차이가 나타나고 있었다. 주거지역의 경사는 거주민의 환경

이용패턴을 바꾸는 요소로 작용하고 있었다. 독산동 경사지에 위치한 주거지역은 지역 주민을 단절시키는 요인으로 작용하고 있었지만, 평지인 연남동은 지역주민의 도보 활동이 활발하게 일어나고 있는 것을 확인하였다. 그러나 좁은 도로 폭은 차량의 통행을 불가능하게 하고, 지역주민이 지역을 떠나게 만드는 요소로 작용하고 있어 물리적 환경에 따라 지역주민의 거주환경이 다르게 나타나는 것을 확인하였다.

본 연구에서는 실제 베이비부머세대와 에코세대의 생활상을 기반으로 분석을 진행하였기 때문에 관련 이론과 선행연구에서 강조되었던 교육시설, 의료시설 등의 접근성 측면은 타 요소보다 두 지역 모두 중요도가 낮게 나타났으며, 세대별 유의미한 차이점도 없었다.

생활환경과 관련해서는 지역별로 편의점, 슈퍼, 마트와 같은 생필품을 구매하고 자주 이용하는 시설은 비슷했다. 하지만 영화관, 음식점, 카페, 공원 등 여가활동을 위한 시설이용에서는 세대별, 지역별로 차이점이 있었다. 지역시설 활용빈도가 낮은 독산동은 주거환경 만족도가 낮았고 장기거주 희망 또한 낮게 나타났다. 이와 비교해 연남동은 지역시설 이용 빈도가 높았고 주거환경 만족도 또한 높아 지역주민들이 장기거주를 희망하고 있어 두 지역 간 다른 양상을 나타내고 있었다.

대형 상권이 아닌 지역중심 소규모 상권이 발달한 곳에서 지역주민의 이용과 활용이 빈번하게 발생하고 있었다. 복합쇼핑몰, 대형마트의 영향은 차를 타고 이동을 하고 하나의 건물 안에서 모든 활동이 가능하다. 이것은 지역 활동의 경험이 줄어들어 지역에서 생활하는 애착심을 저하시키는 요소로 작용하고 있었다. 거주지역 주변으로 생활편의 시설이 부족했던 독산동 일대는 건축물이 노후화되면서 이사를 통해 새로운 주택을 요구하는 양상으로 건축물 노후와 함께 지역의 인구도 빠져나가는 모습을 보였다. 하지만 연남동은 건물이 오래되어도 주변시설의 장점으로 인해 꾸준히 거주하기를 요구하며, 지역 환경 만족도 역시 높게 나타났다. 주택 주변으로 생활하고 영위하는 거주환경이

형성되는 것과 달리 독산동 에코세대에서는 주택지 주변의 여건보다는 주택, 거주하는 집을 선택하고 이용하고 있었으며, 집 밖의 생활을 다른 지역에서 발생하는 양상을 띠고 있었고, 이는 지역사회의 쇠퇴를 야기하고 있었다. 지역이 꾸준히 유지되고 애착심을 높이기 위해서는 일정한 생활편의 시설이 요구되어진다. 생필품을 구매하는 대형마트, 편의점 등의 시설과 함께, 여가생활을 즐길 수 있는 카페, 음식점 등이 복합적으로 이루어진 환경이 요구된다.

지금까지 베이비부머세대와 에코세대에 대한 연구는 행정동 단위의 포괄적인 범위를 중심으로 연구가 진행되어왔다. 본 연구는 현재 저층주거지역에서 거주하고 있는 베이비부머세대와 에코세대의 생활실태를 집계구역을 중심으로 거주환경에 대해 살펴보고자 했으며, 물리적 환경의 비교한 점에 의의가 있다. 하지만 서울 저층주거지역 중 일부를 선정하였고, 지역 내 두 세대를 중심으로 연구를 진행하여 일반화하기에는 한계가 있다. 또한 선정한 두 지역은 준공업지역에 속하거나 상권 확장의 영향권에 속하기 때문에 일반적인 주거지역과는 거리가 있다. 향후 주택유형, 세대유형 등의 다양화를 통해 거주환경에 대한 복합적인 이해가 필요하다.

참고문헌

단행본

- Jureit, U., Wildt, M., Bude, H., (2014). 세대란 무엇인가? : 카를 만하임 이후 세대담론의 주제들 / 올리케 유라이트, 미하엘 빌트 [공]역음, 한독젠더문화연구회 옮김. 파주: 파주 : 한울아카데미.
- 김지은, 변서경. (2013). 에코세대 주택수요 특성분석. 주택산업연구원.
- 김지은, 변서경. (2016). 미래 주거트렌드 연구. 주택산업연구원.
- 맹다미, 장남중, &백세나. (2016). 서울시 저층주거지 실태와 개선 방향. 서울연구원
- 변미리, 박민진, &김진아. (2017). 서울 미래세대 리포트. 서울연구원

학위논문

- 김신성(2013). 문화소비공간의 확산에 따른 저층주거지의 변화 특성연구 : 연남동 일대를 중심으로 / 서울대학교 석사학위 논문
- 방택훈(2015). 주거선호에 대한 세대간 특성에 관한 연구-베이비붐세대와 에코세대를 중심으로/ 영산대학교 박사학위논문.
- 성은영(2017). 서울시 단독주택 밀집지구의 공간 분포 변화와 유형별 특성 분석 / 서울대학교 박사학위 논문
- 송애정(2017). 주택지 유형별 거주민의 커뮤니티 의식 및 행태에 관한 연구 / 서울대학교 박사학위 논문
- 신영현(2016). 서울시 에코세대 주택 선택요인에 관한 연구/ 한양대학교 석사학위 논문

- 임유경(2014). 일반주거지역 내 중·소규모 건축유형 형성 및 분포 특성 연구: 형태지역 구분 및 도시건축규제에의 적용 / 서울대학교 박사학위 논문
- 임지영(2015). 연령코호트 중단분석을 통한 주택소유 및 공간분포 특성연구 / 이화여자대학교 박사학위 논문
- 정지은(2015). 수도권 1인 가구의 주거이동과 주거입지선택 분석 및 예측 / 중앙대학교 박사학위 논문
- 최정임(2009). 수도권내 거주지 이동에 관한 실증분석 = An Analysis of Determinants of Residential Migration in Seoul Metropolitan Area / 서울대학교 박사학위 논문
- 홍인옥(1997). 서울시 단독주택지역의 변화 유형과 특성에 관한 연구 / 서울대학교 박사학위 논문

학술논문

- Sara Alidoust, Caryl Bosman, Gordon Holden, Heather Shearer & Leigh Shutter (2017) The spatial dimensions of neighbourhood: how older people define it, Journal of Urban Design, 22:5, 547-567
- 고진수, 최막중. (2014). 노년 가구의 주거 선택행태에 관한 연구. 한국도시설계학회지 도시설계, 15(1), 19-32.
- 김보영, 강순주. (2014). 베이비붐세대와 에코세대의 홈주거에 대한 인식과 선호도. 한국주거학회 학술대회논문집, 385-390.
- 김용주, &서정렬. (2013). 베이비붐세대의 고령화에 따른 주거선호특성 분석. 주거환경, 11(1), 37-49.
- 김주영. (2014). 거주지역별 주거이동계획에 영향을 주는 요인에 관한 연구. 주거환경, 12(3), 197-208.

- 김진희, & 권오정. (2016). 세대 간 주거의식과 선호도에 관한 연구. 한국주거학회 학술대회논문집, 28(2), 161-166.
- 박영근, 김판준, & 황태수. (2006). 주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구. 주택연구, 14(2), 145-173.
- 박재홍. (2003). 세대 개념에 관한 연구: 코호트적 시각에서. 한국사회학, 37(3), 1-23.
- 박정기, 노영학. (2012). 베이비부머의 주거선호를 고려한 주거정책방향 연구. 대한부동산학회지, 30(2), 187-214.
- 배준호, 전병권. (2011). 서울시 옥인동 지역의 주거지 변화특성에 관한 연구. 대한건축학회 논문집 - 계획계, 27(3), 143-150.
- 성금단. (2017). 인구구조변화에 따른 주거특성 비교 연구: 베이비붐세대와 에코세대의 인식차이를 중심으로. 인문사회 21, 8(3), 1057.
- 성은영, 이희연. (2016). 서울시 단독주택 밀집지구의 시공간 패턴과 유형화. 서울도시연구, 17(4), 33-57.
- 여관현, 박민진. (2014). 베이비붐 세대와 에코세대의 사회특성에 대응한 서울시 지역정책 연구. 한국지방자치연구, 16(2), 31-55.
- 유영수, 김세훈. (2015). 저층 주거지 내 도시형 생활주택의 개발 특성과 도시설계적 시사점. 한국도시설계학회지 도시설계, 16(5), 59-76.
- 이용석, 박환용. (2013). 베이비부머의 특성에 따른 주택유형 선택 변화 연구. 주거환경, 11(1), 159-172.
- 이충기, 이주석. (2008). 주거환경이 주택유형과 주택규모 선택에 미치는 영향 분석-다항로짓모형을 활용하여. 경제학연구, 56(3), 55-73.
- 이현정. (2015). 세대 간 가계 자산구성 및 주택자산의 투자 성향 분석 - 수도권 거주 베이비부머와 에코세대를 중심으로. 한국주거학회 논문집 = Journal of the Korean Housing Association, 26(1), 109-118.
- 임창복, 서기영. (2000). 도시주거지내 주거유형의 변화에 관한 연구. 대한

건축학회 논문집 - 계획계, 16(11), 121-128.

- 장명준, 강창덕. (2011). 서울시 단독주택 공간분포 연구(1970~2009). 서울도시연구, 12(2), 19-40.
- 전신현 (2004). 거주지역환경이 청소년의 정신건강에 미치는 영향. 청소년학연구, 11(2), 1-22.
- 정경환. (2013). 베이비부머세대(baby-boomer generation) 특징에 관한 연구. 글로벌시니어건강증진개발원 논문집, 3(2), 5-11.
- 정선화, 최민섭. (2017). 에코세대의 주거선택 특성에 관한 연구. 주거환경, 15(1), 113-133.
- 정정희, 서희창, 김주형, &김재준. (2012). 에코세대의 인구 사회적 특성 분석을 통한 소형주택공급 방안에 관한 기초연구. 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 32(2), 597-598.

기타

- 네이버지식백과 _ <http://terms.naver.com>
- 네이버지도 _ <https://map.naver.com>
- 통계청 _ <http://kostat.go.kr/portal/korea/index.action>
- 독산1동 주민센터 _ <http://doksan1.geumcheon.go.kr/main/index/index026.jsp>
- 연남동 주민센터 _ <http://www.mapo.go.kr/CmsWeb/template/yeongnam>
- 온나라부동산 _ <http://www.onnara.go.kr>
- 통계지리 정보서비스 _ <https://sgis.kostat.go.kr>
- 일사편리 _ http://kras.seoul.go.kr/land_info/info/baseInfo/baseInfo.do
- 뉴스핌 _ <http://www.newspim.com>

- 129 -

[메이비움리조트와 엑스포대의 거주환경 비교연구]

만능참고요. 가는 메이비움리조트와 엑스포대의 거주환경에 대해 연구하고 있는 서울대학교 도시공학과 학생입니다. 이 설문 조사의 목적은 세대별 주거지역과 그에 특성을 파악함으로써, 세대별의 흐름을 이해하기 위한 것으로 **엑스포대(1970년~1990년대)**를 대상으로 조사하고 있습니다. 대답해주신 설문지에는 절대적으로 통계적으로 이용되지 않으니 너무 걱정 없이, 솔직히, 제33조(개인정보의 보호)에 의해 확실연구 이외에 다른 용도로는 절대 사용하지 않습니다.

▶ 조사기간 : 서울대학교 환경대학원 / 담당자 : 김원준 석사과정 / kyungjun09@u.ac.kr

■ 다음은 귀하의 주택환경과 관련 된 질문입니다.

1. 언제부터 현재 주택에 거주하였습니까?
 ① 1년 미만 ② 1~3년 이내 ③ 3~5년 이내 ④ 5~10년 ⑤ 10년 이상

2. 현재 살고 있는 주택형태는 무엇입니까?
 ① 자가 ② 전세 ③ 월세 ④ 기타

3. 현재 살고 있는 주택유형은 무엇입니까?
 ① 일반 단독주택 ② 다가구, 다세대 ③ 다가구, 다세대 빌라 ④ 상가 + 주택 ⑤ 오피스텔
 ⑥ 단독주택 ⑦ 기타

4. 주택의 면적은 무엇입니까?
 ① 10평 미만 ② 10~20평 ③ 20~30평 ④ 30~40평 ⑤ 40평 이상

5. 현재 주택으로 이사하기 바로 전 어느 지역에서 거주하였습니까?
 ① 특산동 ② 금천구, 서울 동 ③ 서울 다른 지역 ④ 경기도 지역 ⑤ 기타 지역

6. 현재 주택으로 이사를 오게 된 이유는 무엇입니까?
 ① 길이 좁아서 ② 가족의 변화로 ③ 가족의 주변에 ④ 직장과 가까워서 ⑤ 지역 교통이 편리해서
 ⑥ 주변 시설이 마음에 ⑦ 교통 환경이 나빠서 ⑧ 학교가 가까워서 ⑨ 다른가 ⑩ 기타
 ⑪ 무수상 ⑫ 안전해서 ⑬ 할 것 없어서 ⑭ 오래되어서

7. 향후 이사계획이 있습니까?
 ① 예 (7-1번 문항으로) ② 아니오 (본 문항으로)

(7-1) 이사를 계획하는 이유는?
 ① 가족과 가까이 ② 결혼, 독실 등의 ③ 가전이 많아 ④ 길이 넓어져서
 ⑤ 살기 위해서 ⑥ 변화로 인해 ⑦ 가전이 많아 ⑧ 길과 가까워서
 ⑨ 주변 시설이 마음에 ⑩ 교통 환경이 나빠서 ⑪ 다른가 ⑫ 기타
 ⑬ 무수상 ⑭ 안전해서 ⑮ 할 것 없어서 ⑯ 오래되어서

8. 현재 주택환경에 만족하십니까?
 ① 전혀 아니다 ② 아니다 ③ 보통이다 ④ 그렇다 ⑤ 매우 그렇다

9. 현재 주택에서 가장 만족스러운 부분은 무엇입니까? (중복체크 가능)
 ① 주택 년도 ② 주택 크기 ③ 주택의 구조 ④ 주택의 할 ⑤ 공간 인테리어
 ⑥ 설계사실 ⑦ 창문의 유무 ⑧ 주차장의 크기 ⑨ 편의성 ⑩ 기타()

10. 현재 주택에서 가장 불만족스러운 부분은 무엇입니까? (중복체크 가능)
 ① 주택의 노후화 ② 주택의 크기 ③ 주택의 구조 ④ 주택의 할 ⑤ 공간 인테리어
 ⑥ 설계사실 ⑦ 창문의 유무 ⑧ 주차장의 크기 ⑨ 편의성 ⑩ 기타()

■ 다음은 귀하가 생활하는 주거지역에 관한 질문입니다.

1. 귀하가 생각하는 동네의 분위기는 어디까지입니까?
 ① 같은 건물에 ② 같은 공복에 ③ 일제/전 주변 ④ 같은 블록 ⑤ 블록 이상
 거주하는 사람 사는 사람 블록에 사는 사람

2. 귀하가 생각하는 이웃의 분위기는?
 ① 같은 건물에 ② 같은 공복에 ③ 일제/전 주변 ④ 같은 블록 ⑤ 블록 이상
 거주하는 사람 사는 사람 블록에 사는 사람

3. 주로 이용하는 교통시설은 무엇입니까?
 ① 자가용 ② 버스 ③ 지하철 ④ 자전거/오토바이 ⑤ 피스업/보행자

4. 주로 생활물을 구입하는 장소는 어디입니까?
 ① 인터넷 주문 ② 동네 가게 ③ 대형마트 ④ 재래시장 ⑤ 기타()

5. 다음은 항목들을 체크하여 주십시오

	매우 적당	약간 적당	충분 적당	매우 적당
(5-1) 거주지역의 유래에 대해 알고 계십니까?				
(5-2) 주변 이웃들의 대해 알고 계십니까?				
(5-3) 지역별 시설, 기차역을 잘 알고 계십니까?				
(5-4) 지역환경이 어떻게 변화하고 있는지를 알고 계십니까?				
(5-5) 현재 주거환경이 대해 만족하십니까?				
(5-6) 지역환경 변화에 긍정적으로 생각하십니까?				

6. 다음 장소를 방문횟수는 어떻게 됩니까?

	주 1회 이상	주 1회 미만	1~2회 미만	한 번	한 달	한 번
① 동네슈퍼/편의점						
② 대형마트						
③ 지역 내 카페						
④ 공점						
⑤ 주차대 내 생활						
⑥ 영점점						
⑦ 문화센터						
⑧ 지역 음식점						
⑨ 지역 내 놀이터						
⑩ 우시점						

7. 지역에서 귀하가 자주 이용하는 장소와 장소를 표기하여 주십시오.

8. 마을 내에서 귀하가 자주 이용하는 장소와 장소를 표기하여 주십시오.

다음은 통계처리를 위한 개인적 사회·경제적 특성 관련 질문입니다.
 * 본 설문은 지역 주민들의 의견을 수집하여 지역 발전에 활용하기 위한 설문으로서
불법적 제33조(개인정보의 보호)에 의해 확실연구 이외에 다른 용도로는 절대 사용하지 않습니다.

■ 성 : ① 남 ② 여
 ■ 연 령 대 : _____ 년령
 ■ 국 소 : 특산동 _____ 번지 호는 _____ 호
 ■ 결혼유무 : ① 미혼 ② 기혼
 ■ 거주구적 : 유배 () / 연배 () / 향 / 향촌 () / 성 () / 노년층 () / 열
 ■ 직 업 : _____ 직 업 : _____
 ■ 최종학력 : ① 초등학교 ② 중학교 ③ 고등학교 ④ 대학교 ⑤ 대학원 이상 ⑥ 없음
 ■ 차량유무 : ① 예 () ② 아니오
 ■ 월 평균소득 : ① 100만 이하 ② 100~200만원 ③ 200~300만원 ④ 300~500만원
 ⑤ 기타 _____ 원

설문에 참여해 주셔서 감사합니다.

함수 진행되는 인터뷰에 참여하시기 있으시면 연락처를 남겨주시면 감사하겠습니다.

(10) _____

별첨3 _ 연남동 베이비부머세대 전용 설문지

[베이비부머세대와 엑코세대의 거주환경 비교연구]

안녕하세요. 저는 베이비부머세대와 엑코세대의 거주환경에 대해 연구하고 있는 서울대학교 석사과정 학생입니다. 이 설문조사의 목적은 세대를 주거지역과 주택 특성을 파악함으로써, 세대간의 차이를 이해하기 위한 것으로, **엑코세대(1973년~1992년)**를 대상으로 조사하고 있습니다. 해당세대인 설문대상은 인터넷으로 통제가 가능하며 7만(70%) 이상과, 통계청, 제33차(비밀) 보호에 의해 학술연구 이외의 다른 용도로는 절대 사용되지 않습니다.

▶ 조사기관 : 서울대학교 환경대학원 / 담당자 : 임종경 석사과정 / kjsmpk@su.ac.kr

■ 다음은 귀하의 주택환경과 관련된 질문입니다.

1. 언제부터 현재 주택에 거주하십니까?
☐ 1년 미만 ☐ 1~3년 이내 ☐ 3~5년 이내 ☐ 5~10년 ☐ 10년 이상

2. 현재 살고 있는 주택형태는 무엇입니까?
☐ 자가 ☐ 전세 ☐ 월세 ☐ 기타

3. 현재 살고 있는 주택유형은 무엇입니까?
☐ 일반 단독주택 ☐ 다가구, 다세대 ☐ 다가구, 다세대 ☐ 창고 + 주택 ☐ 오피스텔
☐ 임대주택 ☐ 임대주택 ☐ 임대주택 ☐ 임대주택 ☐ 임대주택

4. 주택의 면적은 무엇입니까?
☐ 10평 미만 ☐ 10~20평 ☐ 20~30평 ☐ 30~40평 ☐ 40평 이상

5. 현재 주택으로 이사하기 바로 전 어느 지역에서 거주하십니까?
☐ 연남동 ☐ 대포구, 자문 등 ☐ 서울 다른 지역 ☐ 경기도권 ☐ 기타지역

6. 현재 주택으로 이사를 오게 된 이유는 무엇입니까?
☐ 집이 좋아서 ☐ 가족의 권유 ☐ 가족이 주변에 ☐ 직장과 가까워서 ☐ 지역 그늘이 ☐ 지역 그늘이
☐ 주변 시설이 마음에 ☐ 임대료가 ☐ 임대료가 ☐ 임대료가 ☐ 임대료가 ☐ 임대료가
☐ 우수함 ☐ 안전해서 ☐ 할 것 같아서 ☐ 오래되어서 ☐ 오래되어서 ☐ 오래되어서

7. 향후 이사계획이 있습니까?
☐ 예 (7~11번 문항으로) ☐ 아니오 (9번 문항으로)

(7-1) 이사를 계획하는 이유는?
☐ 가족과 가까이 ☐ 결혼, 독립 등 ☐ 자원이 많음 ☐ 일이 있어서 ☐ 일이 있어서 ☐ 일이 있어서
☐ 주변 시설이 마음에 ☐ 임대료가 ☐ 임대료가 ☐ 임대료가 ☐ 임대료가 ☐ 임대료가
☐ 우수함 ☐ 안전해서 ☐ 할 것 같아서 ☐ 오래되어서 ☐ 오래되어서 ☐ 오래되어서

8. 현재 주택환경에 만족하십니까?
☐ 전혀 아니다 ☐ 아니다 ☐ 보통이다 ☐ 그렇다 ☐ 매우 그렇다

9. 현재 주택에서 가장 만족스러운 부분은 무엇입니까? (중복체크 가능)
☐ 주택 년도 ☐ 주택의 크기 ☐ 주택의 구조 ☐ 주택의 할 ☐ 집안 인테리어
☐ 설치시설 ☐ 광택의 유무 ☐ 주차장의 크기 ☐ 관리비 ☐ 기타()

10. 현재 주택에서 가장 불만족스러운 부분은 무엇입니까? (중복체크 가능)
☐ 주택의 노후화 ☐ 주택의 크기 ☐ 주택의 구조 ☐ 주택의 할 ☐ 집안 인테리어
☐ 설치시설 ☐ 광택의 유무 ☐ 주차장의 크기 ☐ 관리비 ☐ 기타()

■ 다음은 귀하가 생활하는 주거지역에 관한 질문입니다.

1. 귀하가 생각하는 동네의 범위는 어디까지입니까?
☐ 같은 골목 ☐ 앞/뒤/옆 골 ☐ 같은 블록 ☐ 행정동보다는 작고 ☐ 행정동
☐ 주변 골목 ☐ 행정동보다는 큰 골목

2. 귀하가 생각하는 이웃의 범위는?
☐ 같은 건물에 ☐ 같은 골목에 ☐ 앞/뒤/옆 주변 ☐ 같은 블록 ☐ 행정동
☐ 거주하는 사람 ☐ 사는사람 ☐ 사는사람 ☐ 사는사람 ☐ 사는사람

3. 주로 이용하는 교통시설은 무엇입니까?
☐ 자가용 ☐ 버스 ☐ 지하철 ☐ 자전거/모터사이클 ☐ 피스킥모빌리티

4. 주로 생활권을 구입하는 장소는 어디입니까?
☐ 인터넷 주문 ☐ 동네 가게 ☐ 대형마트 ☐ 재래시장 ☐ 기타()

5. 다음은 항목들을 체크하여 주십시오

	매우 적당하다	매우 적당하다	보통 이다	그렇다	적당 않다
(5-1) 거주지역의 주위에 대해 잘 알고 계십니까?					
(5-2) 주변 이웃들에 대해 잘 알고 계십니까?					
(5-3) 지역의 시설, 가게들을 잘 알고 계십니까?					
(5-4) 지역환경이 어떻게 변화하는지 알고 계십니까?					
(5-5) 현재 주거환경이 대해 만족하십니까?					
(5-6) 지역환경을 변화에 긍정적으로 생각하십니까?					

6. 다음 장소들에 방문횟수는 어떻게 되십니까?

	주 1회 이상	주 1회 미만	1~2주에 한 번	월 1회	한 건도
① 동계스포츠/연예장					
② 대형마트					
③ 지역 내 카페					
④ 공원					
⑤ 재래시장					
⑥ 지역 내 병원					
⑦ 문화관					
⑧ 지역 내 음식점					
⑨ 지역 내 문화					
⑩ 연남동 커뮤니티 센터					

7. 지역에서 귀하가 자주 이용하는 경로와 장소를 표기하여 주십시오.

8. 마을 내에서 귀하가 자주 이용하는 경로와 장소를 표기하여 주십시오.

다음은 통계치료를 위한 개인 정보의 사회-경제적 속성과 관련된 질문입니다.
 * 본 설문은 지역 주민들의 의견을 수렴하여 사회적 다양성 확보를 위한 연구 자료로 활용하기 위한 설문으로서
통계법 제33조(비밀의 보호)에 의해 학술연구 이외의 다른 용도로는 절대 사용되지 않습니다.

■ 성 별 : ☐ 남 ☐ 여

■ 연 령 대 : _____ 연령

■ 주 소 : 연남동 _____ 번지 혹은 _____ 모 _____

■ 결혼유무 : ☐ 미혼 ☐ 기혼

■ 거주가족 : 유()명 / 여()명 / 형()명 / 누나()명 / 딸()명 / 아들()명 / 기타 _____

■ 직 업 : _____ ■ 직 장 : _____ 구 _____ 동 _____

■ 최종학력 : ☐ 초등학교 ☐ 중학교 ☐ 고등학교 ☐ 대학교 ☐ 대학원 이상 ☐ 없음

■ 차량유무 : ☐ 예 (대) ☐ 아니오

■ 월 평균소득 : ☐ 100만원 이하 ☐ 100~200만원 ☐ 200~300만원 ☐ 300~500만원
☐ 기타 _____ 원

설문에 참여해 주셔서 감사합니다.
 향후 진행되는 인터뷰에 참여자가 있으시면 연락처를 남겨주시면 감사하겠습니다.
 (010) _____

별첨4 _ 연남동 에코세대 전용 설문지

[에코비버리타세대의 에코세대의 거주환경 비교연구]

안녕하세요. 저는 에코비버리타세대의 에코세대의 거주환경에 대해 연구하고 있는 서울대학교 석사과정 학생입니다. 이 설문조사의 목적은 세대별 주거지역과 주택 특성을 파악함으로써, 세대별별의 특성을 이해하기 위한 것으로 **에코비버리타(1973년~1992년)**를 대상으로 조사하고 있습니다. 대입준비생 일반대생은 간단히도 통계처리 등으로 개인정보가 노출되지 않으며, 통계값, 제33조(비밀의 보호)에 의해 학술연구 이외의 다른 용도로는 절대로 사용되지 않습니다.

▶ 조사기관 : 서울대학교 환경대학원 / 담당자 : 김경동 학사지원 / kyoungdong@nu.ac.kr

■ 다음은 귀하의 주택환경과 관련한 한 질문입니다.

1. 언제부터 현재 주택에 거주하십니까?
☐ 1년 미만 ☐ 1~3년 이내 ☐ 3~5년 이내 ☐ 5~10년 ☐ 10년 이상

2. 현재 살고 있는 주택형태는 무엇입니까?
☐ 자가 ☐ 전세 ☐ 월세 ☐ 기타

3. 현재 살고 있는 주택유형은 무엇입니까?
☐ 일반 단독주택 ☐ 다가구, 다세대 ☐ 다가구, 다세대 + 주택 ☐ 오피스텔 ☐ 단독주택 ☐ 기타 ()

4. 주택의 연면적은 몇제곱미터입니까?
☐ 10평 미만 ☐ 10~20평 ☐ 20~30평 ☐ 30~40평 ☐ 40평 이상

5. 현재 주택으로 이사하기 바로 전 어느 지역에서 거주하십니까?
☐ 연남동 ☐ 대포구, 다른 동 ☐ 서울 다른 지역 ☐ 경기도권 ☐ 기타지역

6. 현재 주택으로 이사를 오게 된 이유는 무엇입니까?
☐ 집이 좋아서 ☐ 가족의 권유로 ☐ 가족이 주선 ☐ 직장과 가까워서 ☐ 지역 교통의 편리함 ☐ 동대구가 발전 ☐ 동대구에서 ☐ 연남에서 ☐ 우수상 ☐ 안전해서 ☐ 할 것 없어서 ☐ 모태에서 ☐ 기타()

7. 향후 이사계획이 있습니까?
☐ 예 (7-1번 문항으로) ☐ 아니오 (문항 종료)

(7-1) 이사를 계획하는 이유는?
☐ 가족과 가까이 ☐ 교통, 휴식 등의 편리함 ☐ 자연의 아름다움 ☐ 집이 넓어서 ☐ 동대구가 발전 ☐ 동대구에서 ☐ 연남에서 ☐ 우수상 ☐ 안전해서 ☐ 할 것 없어서 ☐ 모태에서 ☐ 기타()

8. 현재 주택환경에 만족하십니까?
☐ 전혀 아니다 ☐ 아니다 ☐ 보통이다 ☐ 그렇다 ☐ 매우 그렇다

9. 현재 주택에서 가장 만족스러운 부분은 무엇입니까? (중복체크 가능)
☐ 주택 년도 ☐ 주택의 크기 ☐ 주택의 구조 ☐ 주택의 향 ☐ 집안 인테리어 ☐ 앞마당 ☐ 창문의 유무 ☐ 주차장의 크기 ☐ 관리비 ☐ 기타()

10. 현재 주택에서 가장 불만족스러운 부분은 무엇입니까? (중복체크 가능)
☐ 주택의 노후화 ☐ 주택의 크기 ☐ 주택의 구조 ☐ 주택의 향 ☐ 집안 인테리어 ☐ 앞마당 ☐ 창문의 유무 ☐ 주차장의 크기 ☐ 관리비 ☐ 기타()

■ 다음은 귀하가 생활하는 주거지역에 관한 질문입니다.

1. 귀하가 생각하는 동네의 법리는 어디까지입니까?
☐ 같은 골목 ☐ 일대/동 등 주변 골목 ☐ 행정동보다는 작고 ☐ 행정동 ☐ 골목보다는 큰 규모 ☐ 골목에 사는 사람 ☐ 같은 법리 ☐ 골목에 사는 사람 ☐ 법리 이상

2. 귀하가 생각하는 이웃의 범위는?
☐ 같은 건물에 거주하는 사람 ☐ 같은 골목에 사는 사람 ☐ 일대/동 주변 ☐ 같은 법리 ☐ 행정동 ☐ 법리 이상

3. 주로 이용하는 교통시설은 무엇입니까?
☐ 자가용 ☐ 버스 ☐ 지하철 ☐ 자전거/모터사이클 ☐ 페달보트/리더

4. 주로 생활물을 구입하는 장소는 어디입니까?
☐ 인터넷 주문 ☐ 동네 가게 ☐ 대형마트 ☐ 재래시장 ☐ 기타()

■ 다음은 항목들을 체크하여 주십시오

	매우 적당하다	적당하다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
(5-1) 거주지역의 환경에 대해 잘 알고 계십니까?					
(5-2) 주택 이용권에 대해 잘 알고 계십니까?					
(5-3) 지역의 시설, 가게들을 잘 알고 계십니까?					
(5-4) 지역환경이 어떻게 변화하는지 알고 계십니까?					
(5-5) 현재 주거환경에 대해 만족하십니까?					
(5-6) 지역환경 변화에 긍정적으로 생각하십니까?					

6. 다음 장소들을 방문횟수는 어떻게 되십니까?

	주 3회 이상	주 1회 이상	1~2주에 한 번	월 1회	한 달 이상
(1) 동네 슈퍼/편의점					
(2) 대형마트					
(3) 지역 내 카페					
(4) 골목					
(5) 재래시장					
(6) 지역 내 병원					
(7) 대학교					
(8) 문화센터					
(9) 지역 음식점					
(10) 지역 내 숲길					
(11) 연남동 커뮤니티 센터					

7. 지역에서 귀하가 자주 이용하는 경로와 장소를 표기하여 주십시오.

8. 다음 내에서 귀하가 자주 이용하는 경로와 장소를 표기하여 주십시오.

■ 다음은 통계치를 위한 개인적 사항-통계적 속성과 관련한 질문입니다.

* 본 설문은 지역 주민들의 의견을 수렴하기 위하여 다양한 화제를 위한 연구 자료로 활용하기 위한 설문으로서 **통계법 제33조(비밀의 보호)**에 의해 학술연구 이외의 다른 용도로는 절대로 사용되지 않습니다.

■ 성 별 : ☐ 남 ☐ 여

■ 연 령 대 : _____ 년생

■ 주 소 : 연남동 _____ 번지 혹은 _____ 로

■ 결혼유무 : ☐ 미혼 ☐ 기혼

■ 거주가족 : 유미()명 / 여인()명 / 청소년()명 / 성인()명 / 노년층()명

■ 직 업 : _____ ■ 직 종 : _____

■ 최종학력 : ☐ 초등학교 ☐ 중학교 ☐ 고등학교 ☐ 대학교 ☐ 대학원 이상 ☐ 없음

■ 가구소득 : ☐ 예 () ☐ 아니오

■ 월 평균소득 : ☐ 100만원 이하 ☐ 100~200만원 ☐ 200~300만원 ☐ 300~500만원 ☐ 기타 _____ 만

설문에 참여해 주셔서 감사합니다.

항후 진행되는 인터뷰에 참여자가 있으시면 연락처를 남겨주시면 감사하겠습니다.
 (010) _____

별첨3 _ 구별 인구비율

단위 : %

	베이비부머세대	에코세대	TOTAL
강남구	15.2	29.3	44.5
강동구	17.9	28.7	46.6
강북구	16.4	24.4	40.8
강서구	16	26.2	42.2
관악구	13.7	38.4	52.1
광진구	16.1	30.8	46.9
구로구	14.9	20.9	35.8
금천구	16.2	27.7	43.9
노원구	16.1	27.3	43.4
도봉구	16.4	27.3	43.7
동대문구	18.5	28.8	47.3
동작구	15.4	30.4	45.8
마포구	14.3	26.8	41.1
서대문구	15.6	20.3	35.9
서초구	13	28.7	41.7
성동구	20.9	28.9	49.8
성북구	14.8	26.8	41.6
송파구	16.1	8.7	24.8
양천구	16.3	25.7	42
영등포구	14.7	20.1	34.8
용산구	15.7	29.8	45.5
은평구	14.6	20.7	35.3
종로구	13.8	25	38.8
중구	16.3	26.8	43.1
중랑구	17	26.2	43.2

출처 : 2016 서울 서베이

별첨4 _ 연도별 연립 및 다세대 주택 수

단위 : 호

	2000년	2005년	2010년	2015년	2016년
강남구	13,445	20,188	20,593	28,809	30,342
강동구	13,175	17,176	18,429	27,905	30,837
강북구	19,539	27,600	29,581	37,355	38,889
강서구	25,568	39,563	44,558	56,029	58,604
관악구	24,670	30,413	31,564	42,407	44,285
광진구	9,824	18,233	21,113	30,539	33,718
구로구	19,135	25,026	24,998	29,158	30,830
금천구	8,912	11,890	12,908	19,280	21,154
노원구	10,713	12,594	13,210	16,551	16,911
도봉구	15,475	19,847	21,536	27,197	28,519
동대문구	9,426	11,503	12,034	15,711	16,304
동작구	16,686	23,440	24,716	33,212	35,166
마포구	20,669	26,502	27,856	34,771	33,966
서대문구	17,389	25,575	25,509	29,220	30,160
서초구	15,849	19,132	18,884	25,849	27,227
성동구	8,811	73,782	10,463	10,380	10,899
성북구	14,948	22,778	23,837	28,501	29,556
송파구	31,804	44,139	49,634	61,759	63,031
양천구	27,942	29,415	31,079	38,254	39,273
영등포구	4,662	7,578	8,330	12,041	13,133
용산구	6,970	10,743	14,993	17,092	17,662
은평구	41,245	58,826	59,967	67,243	68,802
종로구	8,301	13,782	14,568	16,280	16,322
중구	5,574	7,233	7,014	7,661	7,843
중랑구	11,859	15,038	16,855	25,885	28,965

출처 : 통계청, 2016년 인구주택 총조사

별첨5 _ 베이비부머세대-에코세대 설문결과 분석

세대 유형별 주택 거주환경 특성

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	에코세대	TOTAL	$\chi^2 p$
거주 연도	1년 미만	4(5.5)	25(32.1)	29(19.2)	45.125 (0.000**)
	1~3년	12(16.4)	20(25.6)	32(21.2)	
	3~5년	5(6.8)	16(20.5)	21(13.9)	
	5~10년	7(9.6)	7(9.0)	14(9.3)	
	10년 이상	45(61.6)	10(12.8)	55(36.4)	
거주 형태	자가	54(74.0)	22(28.2)	76(50.3)	37.313 (0.000**)
	전세	14(19.2)	21(26.9)	35(23.2)	
	월세	5(6.8)	34(43.6)	39(25.8)	
	기타	0(0.0)	1(1.3)	1(0.7)	
주택 유형	일반 단독주택	26(35.6)	8(10.3)	34(22.5)	25.930 (0.000**)
	다가구/다세대 단독주택	21(28.8)	32(41.0)	53(35.1)	
	다가구/다세대 빌라	19(26.0)	36(46.2)	55(36.4)	
	상가 + 주택	7(9.6)	0(0.0)	7(4.6)	
	오피스텔	0(0.0)	2(2.6)	2(1.3)	
주택 면적	10평 미만	2(2.7)	19(24.4)	21(13.9)	38.105 (0.000**)
	10~20평	12(16.4)	27(34.6)	39(25.8)	
	20~30평	18(24.7)	19(24.4)	37(24.5)	
	30~40평	16(21.9)	10(12.8)	26(17.2)	
	40평 이상	25(34.2)	3(3.8)	28(18.5)	
TOTAL		73(100)	78(100)	151(100)	

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

세대 유형별 주택선택 특성

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	에코세대	TOTAL	$\chi^2 p$
과거 거주 지역	같은 동	17(23.3)	22(28.2)	39(25.8)	6.011 (0.198)
	같은 구	14(19.2)	14(17.9)	28(18.5)	
	서울 다른 지역	31(42.5)	24(30.8)	55(36.4)	
	경기도 권	8(11.0)	7(9.0)	15(9.9)	
	기타지역	3(4.1)	11(14.1)	14(9.3)	
이사를 온 이유	주택환경이 좋아서	4(5.5)	3(3.8)	7(4.6)	14.346 (0.214)
	거주 가족의 변화로 인해	8(11.0)	10(12.8)	18(11.9)	
	가족과 가까이 살기 위해	6(8.2)	6(7.7)	12(7.9)	
	직장과 가까워서	16(21.9)	28(35.9)	44(29.1)	
	지역교통이 편리해서	10(13.7)	12(15.4)	22(14.6)	
	주변시설이 우수해서	1(1.4)	2(2.6)	3(2.0)	
	동네가 안전해서	1(1.4)	0(0.0)	1(0.7)	
	동네가 발전할 것 같아서	12(16.4)	2(2.6)	14(9.3)	
	예전집이 낡아서	3(4.1)	6(7.7)	9(6.0)	
	집이 저렴해서	3(4.1)	2(2.6)	5(3.3)	
	자가 구입 위해	3(4.1)	1(1.3)	4(2.6)	
	기타	6(8.2)	6(7.7)	12(7.9)	
TOTAL		73(100)	78(100)	151(100)	

세대 유형별 이사계획

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	에코세대	TOTAL	$\chi^2 p$
이사계획	있다	36(49.3)	46(59.0)	82(54.3)	1.418
	없다	37(50.7)	32(41.0)	69(45.7)	(0.234)
TOTAL		73(100)	78(100)	151(100)	

세대 유형별 이사계획 사유

단위 : 빈도(%)

	베이비부머	에코세대	TOTAL	$\chi^2 p$
가족과 가까이 살기 위해서	3(8.3)	6(13.0)	9(11.0)	37.265 (0.000**)
결혼, 독립 때문에	0(0.0)	14(30.4)	14(17.1)	
귀향 하려고	4(11.1)	0(0.0)	4(4.9)	
주변이 지인이 없어서	1(2.8)	0(0.0)	1(1.2)	
집이 노후화 되어서	10(27.8)	1(2.2)	11(13.4)	
주변시설이 취약해서	3(8.3)	0(0.0)	3(3.7)	
교통 환경이 취약해서	2(5.6)	4(8.7)	6(7.3)	
동네가 위험해서	0(0.0)	2(4.3)	2(2.4)	
동네가 낙후되어서	5(13.9)	5(10.9)	10(12.2)	
동네가 시끄러워서	3(8.3)	2(4.3)	5(6.1)	
직장의 영향	0(0.0)	4(8.7)	4(4.9)	
전세, 자가 구입 등 거주환경 개선	3(8.3)	5(10.9)	8(9.8)	
기타	2(5.6)	3(6.5)	5(6.1)	
TOTAL	73(100)	78(100)	151(100)	

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

세대 유형별 주택선택 특성

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	t	p
주택환경 만족도	베이비부머세대	73	2.91	1.08	-1.270	0.206
	에코세대	78	3.12	0.96		

세대 유형별 지역 환경 애착도

단위 : 빈도(%)

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	t	p
지역유래 인지	베이비부머세대	73	3.00	1.25	4.575	0.000**
	에코세대	78	2.09	1.20		
지역 주민 인지	베이비부머세대	73	3.07	1.06	6.585	0.000**
	에코세대	78	1.95	1.03		
지역 시설 인지	베이비부머세대	73	3.78	1.07	2.401	0.018*
	에코세대	78	3.38	0.96		
환경 변화 인지	베이비부머세대	73	3.77	1.12	1.468	0.144
	에코세대	78	3.51	1.00		

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

세대 유형별 동네, 이웃범위

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	에코세대	TOTAL	$\chi^2(p)$
동네 범위	같은 골목	10(13.7)	6(7.7)	16(10.6)	15.073 (0.005**)
	앞/뒤/옆 골목	33(45.2)	16(20.5)	49(32.5)	
	같은 블록	13(17.8)	20(25.6)	33(21.9)	
	블록 이상	9(12.3)	20(25.6)	29(19.2)	
	행정동	8(11.0)	16(20.5)	24(15.9)	
이웃 범위	같은 건물 까지	16(21.9)	25(32.1)	41(27.2)	10.105 (0.039*)
	같은 골목	26(35.6)	21(26.9)	47(31.1)	
	앞/뒤/옆 골목까지	13(17.8)	23(29.5)	36(23.8)	
	같은 블록	11(15.1)	8(10.3)	19(12.6)	
	블록 이상	7(9.6)	1(1.3)	8(5.3)	
TOTAL		73(100)	78(100)	151(100)	

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

세대 유형별 생활패턴

단위 : 빈도(%)

		베이비부머	예코세대	TOTAL	$\chi^2(p)$
교통 수단	자가용	21(28.8)	17(21.8)	38(25.2)	9.756 (0.045*)
	버스	17(23.3)	16(20.5)	33(21.9)	
	지하철	29(39.7)	45(57.7)	74(49.0)	
	자전거, 오토바이	1(1.4)	0(0.0)	1(0.7)	
	버스+지하철	5(6.8)	0(0.0)	5(3.3)	
생활품 구매	인터넷	2(2.7)	26(33.3)	28(18.5)	12.390 (0.015*)
	동네가게	15(20.5)	19(24.4)	34(22.5)	
	대형마트	35(47.9)	33(42.3)	68(45.0)	
	재래시장	21(28.8)	0(0.0)	21(13.9)	
주요 장소방문 빈도수	0회	5(6.8)	2(2.6)	7(4.6)	11.716 (0.020*)
	1-2회	31(42.5)	20(25.6)	51(33.8)	
	3-4회	23(31.5)	32(41.0)	55(36.4)	
	5-6회	9(12.3)	22(28.2)	31(20.5)	
	7-8회	5(6.8)	2(2.6)	7(4.6)	
광역적 방문경로 유형화	Circle	3(4.1)	4(5.1)	7(4.6)	7.989 (0.334)
	Circle-다중	6(8.2)	8(10.3)	14(9.3)	
	Line	15(20.5)	20(25.6)	35(23.2)	
	Line-다중	23(31.5)	21(26.9)	44(29.1)	
	Spot	2(2.7)	3(3.8)	5(3.3)	
	Spot-다중	16(21.9)	7(9.0)	23(15.2)	
	Square	8(11.0)	13(16.7)	21(13.9)	
	Square-다중	0(0.0)	2(2.6)	2(1.3)	
지역적 방문경로 유형화	Circle	2(2.7)	0(0.0)	2(1.3)	5.650 (0.464)
	Circle-다중	0(0.0)	2(2.6)	2(1.3)	
	Line	20(27.4)	26(33.3)	46(30.5)	
	Line-다중	38(52.1)	33(42.3)	71(47.0)	
	Spot	1(1.4)	2(2.6)	3(2.0)	
	Spot-다중	5(6.8)	6(7.7)	11(7.3)	
	Square	7(9.6)	9(11.5)	16(10.6)	
	Square-다중	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	
TOTAL		73(100)	78(100)	151(100)	

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

세대 유형별 주요장소 평균 비교

단위 : 빈도(%)

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	t	p
편의점 및 슈퍼마켓	베이비부머세대	73	3.96	1.24	-2.608	0.010*
	에코세대	78	4.42	0.93		
대형마트	베이비부머세대	73	3.16	1.12	0.268	0.789
	에코세대	78	3.12	1.13		
카페	베이비부머세대	73	2.01	1.38	-4.145	0.000**
	에코세대	78	2.99	1.50		
공원	베이비부머세대	73	3.08	1.71	-1.831	0.069
	에코세대	78	3.54	1.34		
재래시장	베이비부머세대	73	2.78	1.30	5.065	0.000**
	에코세대	78	1.82	1.02		
병원	베이비부머세대	73	1.89	0.99	-0.931	0.353
	에코세대	78	2.04	0.96		
영화관	베이비부머세대	73	1.52	0.73	-3.103	0.002**
	에코세대	78	1.97	1.03		
문화센터	베이비부머세대	73	1.68	1.17	1.481	0.141
	에코세대	78	1.44	0.89		
음식점	베이비부머세대	73	2.68	1.33	-3.476	0.001**
	에코세대	78	3.41	1.23		
술집	베이비부머세대	73	1.79	1.17	-2.489	0.014*
	에코세대	78	2.32	1.41		
우시장	베이비부머세대	39	2.21	1.49	2.181	0.032*
	에코세대	36	1.58	0.87		
커뮤니티 센터	베이비부머세대	34	1.32	0.81	0.077	0.939
	에코세대	42	1.31	0.78		

유의수준 $p < 0.05^*$, $p < 0.01^{**}$

세대 유형별 주거환경 만족도

종속변수	집단	표본 수	평균	표준편차	t	p
주거환경 만족도	베이비부머세대	73	3.42	1.24	0.075	0.941
	에코세대	78	3.41	1.13		
지역 변화 반응	베이비부머세대	73	3.49	1.17	-0.199	0.842
	에코세대	78	3.52	0.82		

Abstract

A Study on the Difference of Residential Preferences by Generation in seoul's Doksan-dong and Yeonnam-dong

Kim, Kyungdong

Major in Urban Design,

Department of Landscape Architecture

Graduate School of Environmental Studies

Seoul National University

Baby boomers and eco-generation are required new residential conditions by the life cycle. While there are stark differences in the environmental factors required by generations, in some low-rise residential areas of Seoul, two generations are coexisting and creating a new environment. Currently, Thirty years after the introduction of housing in low-rise residential areas, environmental improvements are now being centered on small-scale environmental improvement projects. As the living conditions of the existing residential areas are improving while maintaining the characteristics of the existing residential areas, it is necessary to find out what people who live in low-rise residential areas do and what they can do to feel satisfaction. Therefore, it is necessary to understand the direction of change in the residential environment by showing how they live in low-rise residential areas. Up to now, generation studies at the urban level have mostly been addressed from a macro perspective. The macro perspective approach in low-rise residential areas where the various types of housing matrix has limitations in understanding the residential environment. Thus, in this study, a comprehensive micro(house basin) approach, understood the residential environment in

two generations.

The selection of a research site looked at the distribution in Seoul. Later, it selected areas where Baby boomers and Eco-generation live a high percentage of their households, and eventually conducted research on Doksan and Yeonnam.

The study was conducted in three steps. The first step was to understand the characteristics of residential preferences, focusing on the relevant theory, and to discuss the prior paper on comparing low-rise residential areas and generations. Next, Understood the residential characteristics of the affected areas using the physical environment analysis and survey method. The physical environment analysis looked into the local context in two ways. In the final phase, the spss analysis method was used to identify differences in residential environment, such as areas, generation types. Also, The statistical results were compared to the physical environment and the residents in-depth interviews were conducted to identify what the actual residents thought.

The results of the study are as follows. In both areas, the long term housing of baby boomers and the influx of Eco-generation were increasing. Also, there were no regional differences in the types of housing that lived in different generations. However, there were regional differences in residential use and future plans. The generation of baby boomers in Doksan have strong attachment to the region and their environment is different from other types. However, they were living in one place for more than a decade and were demanding a new environment for their retirement. However, due to physical limitations such as road environment and slope, he was thinking about improving environment by moving. The Eco- generation in Doksan chose the current residential area as a work force and was recognized as temporary residence. Therefore, the level of attachment and awareness to the area appeared low. Also, the area was often chosen based on the housing rather than the surrounding environmental factors, and although the actual analysis showed the highest level of

satisfaction with the housing environment compared to other generations. In contrast, the generation of baby boomers in Yeonnam wanted to continue their lives rather than leave the region. Like Doksan, the house was aging due to its long-term residence, but the physical limitations were smaller than those in Doksan, which led to free house improvements. Also, facility utilization in the area is active, which shows high satisfaction level with the local environment. The Eco-generation in Yeonnam also visited more local facilities than in Doksan. The portion of the population satisfying the residential environment and planning to move out also appeared lower than Doksan.

Although the factors for regional choices work similarly for different generations, they showed different housing choices depending on personal differences, workplace, and marital status. Factors such as the size, structure, and interior design of a house were considered when moving in the first time, so it was found to be less relevant to the satisfaction of the housing environment. But actually, the idea of relocating the area depends more on how much life you lead and how you perceive your surroundings than on the satisfaction of the housing environment.

The study looked at the residential preferences of the Baby boomers and the Eco-generation living in low-rise residential, including the physical environment. However, some of the low-rise residential in Seoul have been selected and can not be generalized by conducting research on two generations. Also, the two selected areas are far from normal residential areas because they belong to semi-industrial areas or commercial districts. A complex understanding of the living environment is needed through diversification of future housing types, generation types, etc.

■ **Keywords** : Living Environment by Life Cycle, Baby Boomers Generation,
Eco-generation, Low-rise Residential Area, Doksan-dong,
Yeonnam-dong, Difference of residential preferences

■ **Student number** : 2016-24836